

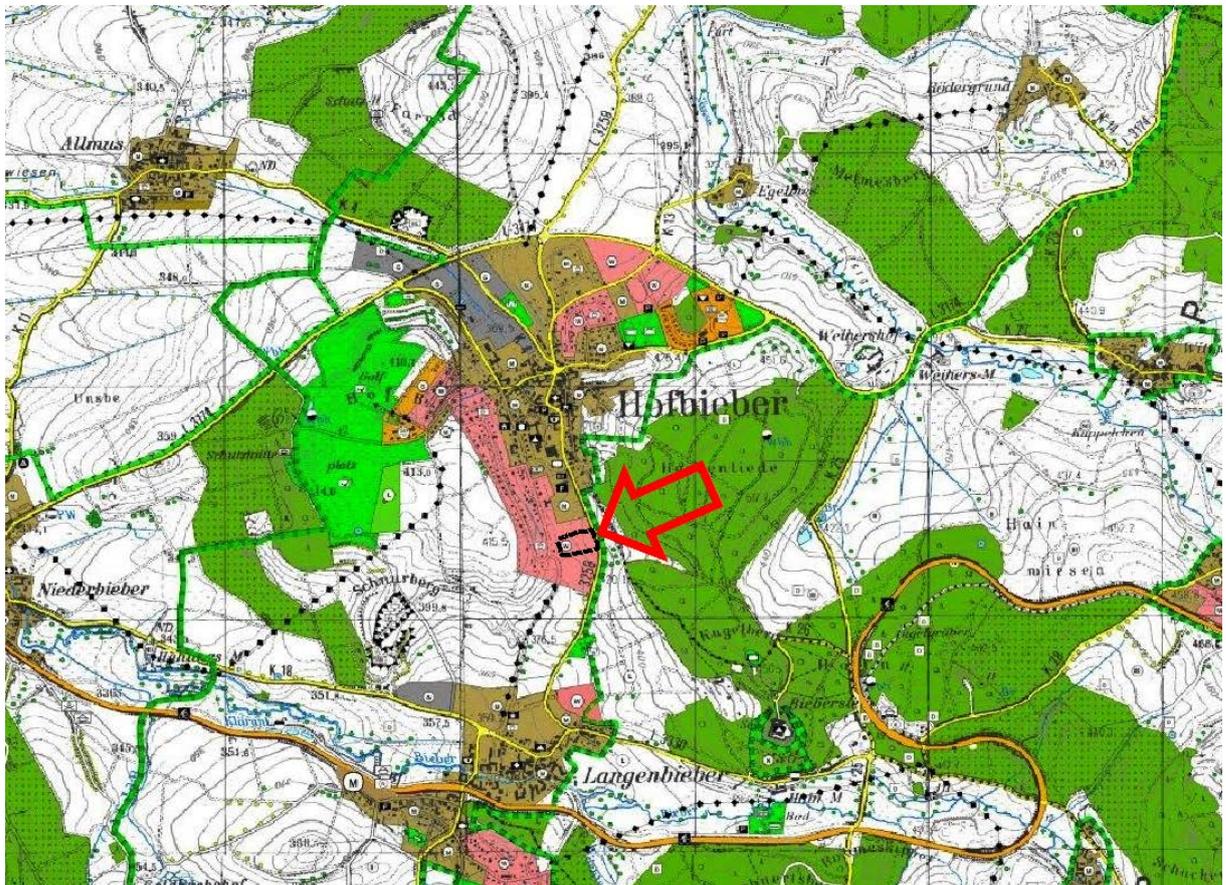
GEMEINDE HOFBIEBER



BEBAUUNGSPLAN NR. 40 „FLÄCHERT – 2. BA“, IM ORTSTEIL HOFBIEBER

- 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 Hofbieber (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, im Februar 2019

.....
gez. M. Röder
(Bürgermeister)

Auftragnehmer: Planungsbüro Hofmann
Am Hirtenweg 4
35410 Hungen
Tel.: 06043 / 9840180
Fax.: 06043 / 9840181
Hungen, 07.02.2019

.....
gez. R. Hofmann

Bearbeitungsstand / Bemerkung	BauGB	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	01.11.2018
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	11.02.2019 – 15.03.2019
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	07.02.2019
Satzungsbeschluss		

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	8
4.3	Landschaftsplan	9
4.4	Bebauungsplan	10
4.5	Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
5	Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	10
5.1	Nutzungsstruktur	10
5.2	Verkehrerschließung und fußläufige Erschließung	11
5.3	Ver- und Entsorgung	11
5.3.1	Trink- und Löschwasserversorgung	11
5.3.2	Abwasserentsorgung	12
5.3.3	Elektrotechnische Erschließung und Telekommunikation	12
6	Städtebauliche Planung	12
6.1	Alternativenprüfung	12
6.1.1	Standortalternativen	12
6.1.2	Planungsalternativen	13
6.1.3	Innenbereichspotentiale und Bodenschutz	13
6.2	Städtebauliche Ziele	14
6.3	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
6.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen und Haustypen	17
6.3.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	17
6.3.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	17
6.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
7	Immissionsschutz	18
8	Planverwirklichende Maßnahmen	19
9	Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung	20
9.1	Rechtliche Grundlagen	20
9.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung	20
9.2.1	Beanspruchung von Grund und Boden	20
9.2.2	Naturräumliche Gliederung	21
9.2.3	Geologie, Boden und Baugrund	21
9.2.4	Wasserhaushalt	26
9.2.5	Klima und Lufthygiene	27
9.2.6	Potentiell natürliche Vegetation	28
9.2.7	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	28
9.2.8	Vegetations- und Biotopausstattung	29
9.2.9	Biologische Vielfalt	30
9.2.10	Mensch / Erholung / Orts- und Landschaftsbild	30
9.3	Berücksichtigung der Vorgaben nach § 1a BauGB	31
9.4	Ausgleichsplanung	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Flächert – 2. BA“ im OT Hofbieber.....	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 (Planzeichnung, unmaßstäblich, genordet)	9
Abbildung 4:	Auszug aus der Karte 10b des Landschaftsplanes der Gemeinde Hofbieber	9
Abbildung 5:	Nutzungsstruktur (Luftbild, Quelle: Google)	11
Abbildung 6:	Lärmpegel LNight [dB(A)]	19
Abbildung 7:	Lärmpegel LDEN [dB(A)]	19
Abbildung 8:	Bodengruppen im Bereich des geplanten Baugebietes (HLNUG-1, 2019)	22
Abbildung 9:	Bodenfunktionale Gesamtbewertung (HLNUG-1, 2019).....	22
Abbildung 10:	Ansicht von der L 3258 in südwestliche Richtung.....	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Realnutzung (Bestand).....	20
Tabelle 2:	Planung.....	20
Tabelle 3:	Zusammenfassung der Maßnahmen zum Schutz des Bodens	25

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 im Kernortsteil Hofbieber zuletzt in 2017 den Bebauungsplan Nr. 37 „Flächert“ als Satzung beschlossen. In diesem Bebauungsplan wurden 19 Baugrundstücke für 1-2 Familienhäuser sowie 2-4 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen. Zwischenzeitlich wurden alle Baugrundstücke vermarktet, die Erschließung des Gebietes wurde in 2018 abgeschlossen, sodass der Beginn der Bautätigkeiten unmittelbar bevorsteht.

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung zum Oberzentrum Fulda (Anschlussstelle Fulda-Mitte der BAB A 7, ca. 11 km) sowie der guten Infrastruktur im Kernortsteil Hofbieber, mit Kindergarten, Grund-, Haupt und Realschule, Ärzten, Lebensmittelversorger, Breitbandversorgung und dem regen Vereinsleben, verzeichnet die Gemeinde im Ortsteil Hofbieber eine weiterhin hohe Nachfrage auf Baugrundstücke für Wohnbauzwecke. Da in Hofbieber 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 Baugebietsausweisung dem nachgewiesenen kurz- bis mittelfristigen Bedarf entsprochen werden.

Die geplante Siedlungsentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Flächert – II. BA“ schließt südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 37 „Flächert“ an, sie stellt in Verbindung mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung eine Arrondierung im Außenbereich und somit eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung in Hofbieber dar. Mit dem Bebauungsplan sollen durch Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ca. 14 Bauplätze entwickelt werden.

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 01.11.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Flächert – 2. BA“ im Ortsteil Hofbieber gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Hofbieber im direkten südlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 37 „Flächert“ von 2017. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Langenbieber, Flur 2, die Flurstücke 10/6 (teils) und 11/2 (komplett). Das Plangebiet befindet sich derzeit in einem Umlegungsverfahren, die neuen Flurstücknummern und Grenzen sind im Bebauungsplan und in der nachfolgenden Abbildung „rot“ dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 10.089 m².

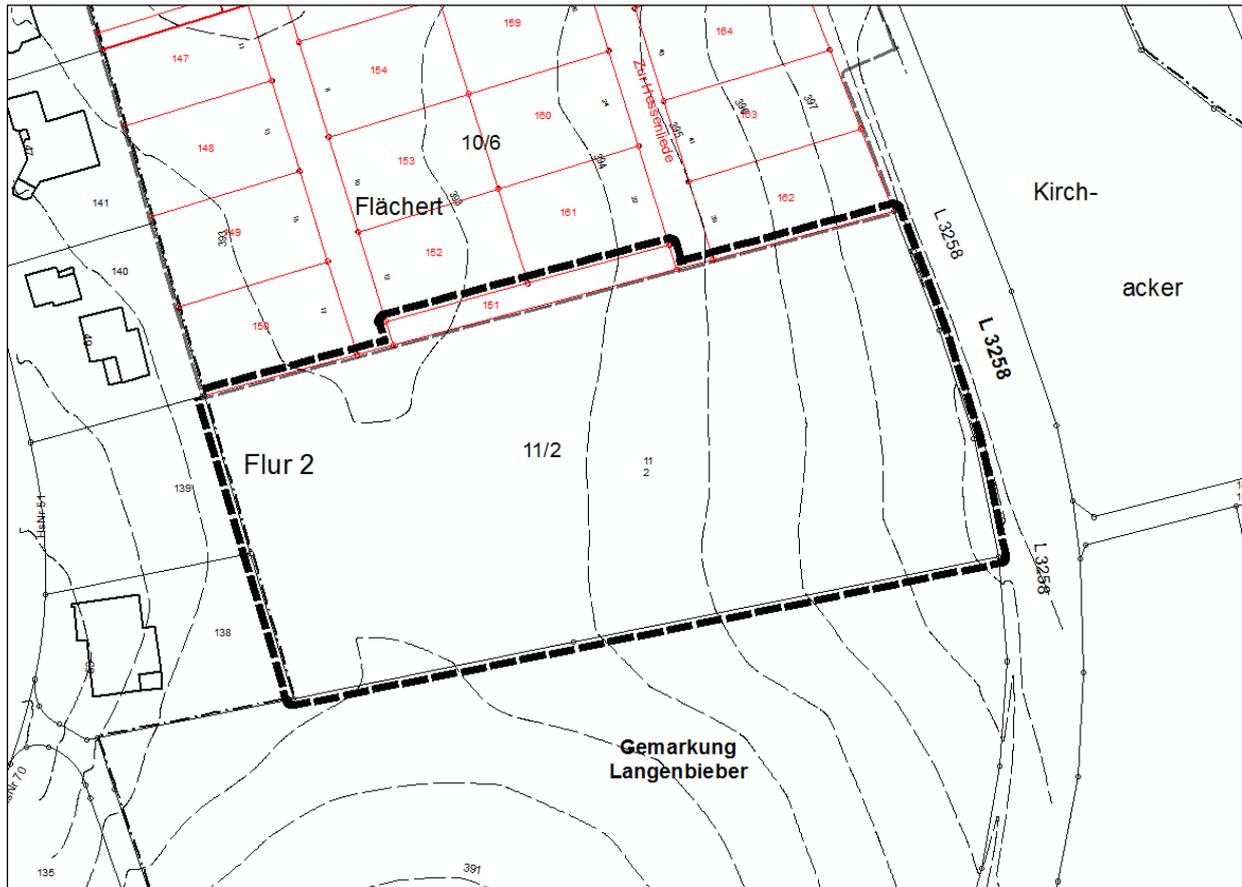


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Flächert – 2. BA“ im OT Hofbieber

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 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 Hofbieber, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Flächert – 2. BA“ 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.

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 m².

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10.089 m². Auf die Bauflächen entfällt eine Fläche von 9.095 m², die Grundflächenzahl wird mit 0,3 GRZ festgelegt. Für das Baugebiet ergibt sich daher eine anrechenbare Grundfläche von 2.729 m², 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. 40 „Flächert – 2.BA“ steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit aufgestellten Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplanänderungen im Ortsteil Hofbieber. Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 37 „Flächert“ steht zwar in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang zum Planungsgebiet „Flächert – 2. BA“, dieser Bebauungsplan wurde jedoch im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4c BauGB mit einer Umweltprüfung durchgeführt und kann insofern unberücksichtigt bleiben.

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.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan Nr. 40 keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan Nr. 40 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. 40 werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es 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.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens i. S. d. § 13a BauGB gegeben sind.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Nordhessen 2009 (RVN, 2009)

Im RPN 2009 ist der Kernortsteil Hofbieber als Grundzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet ist im RPN als „Vorranggebiet Siedlung – Planung“ ausgewiesen (s. Abbildung 2).

Gemäß der regionalplanerischen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel vom 31.07.2017 wird der nördliche Teil des Plangebietes von einem Vorbehaltsgebiet für den Trinkwasserschutz überlagert. Gemäß der Abbildung 2 kann dies jedoch nicht nachvollzogen werden.

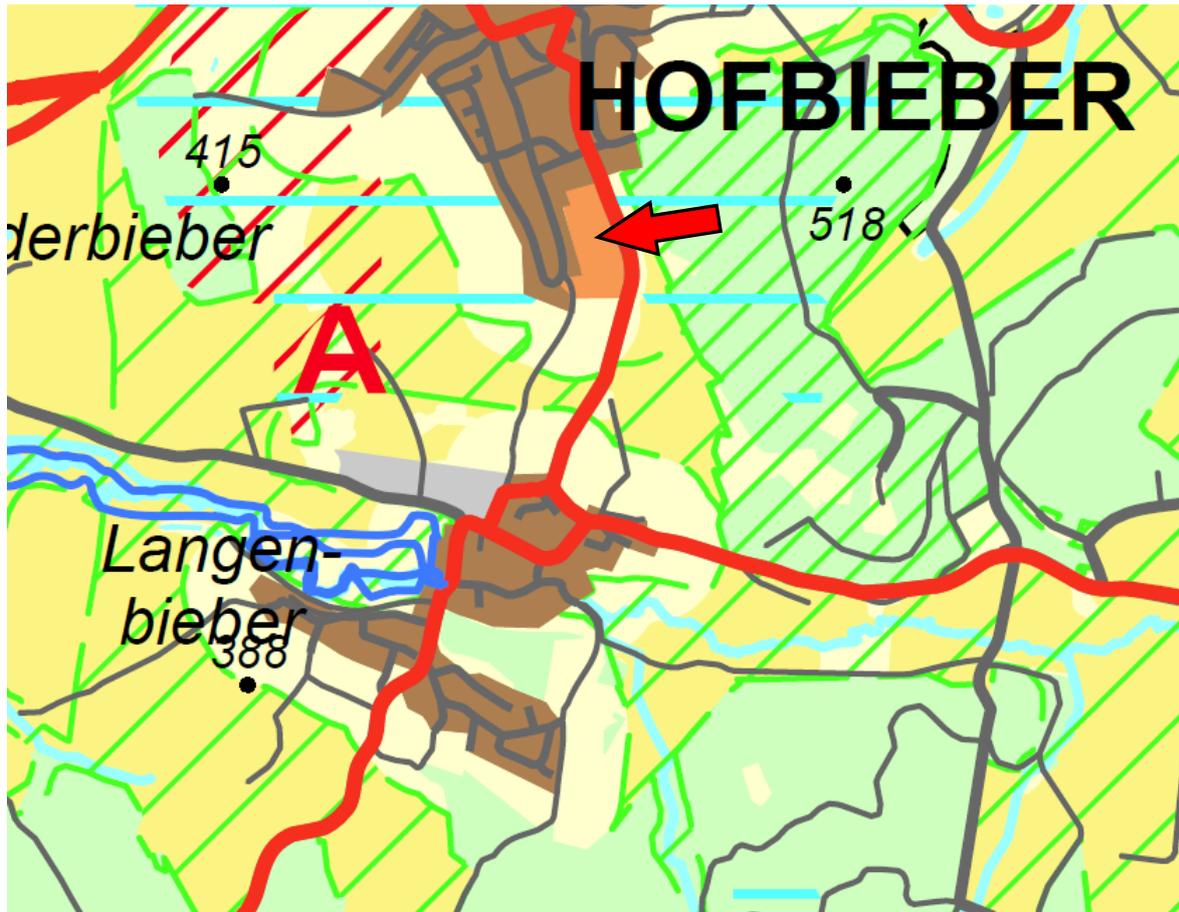


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen (ohne Maßstab, genordet)

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber (GEMEINDE HOFBIEBER, 1998), ist der Planbereich komplett als „Wohnbauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt (s. Abbildung 3). Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

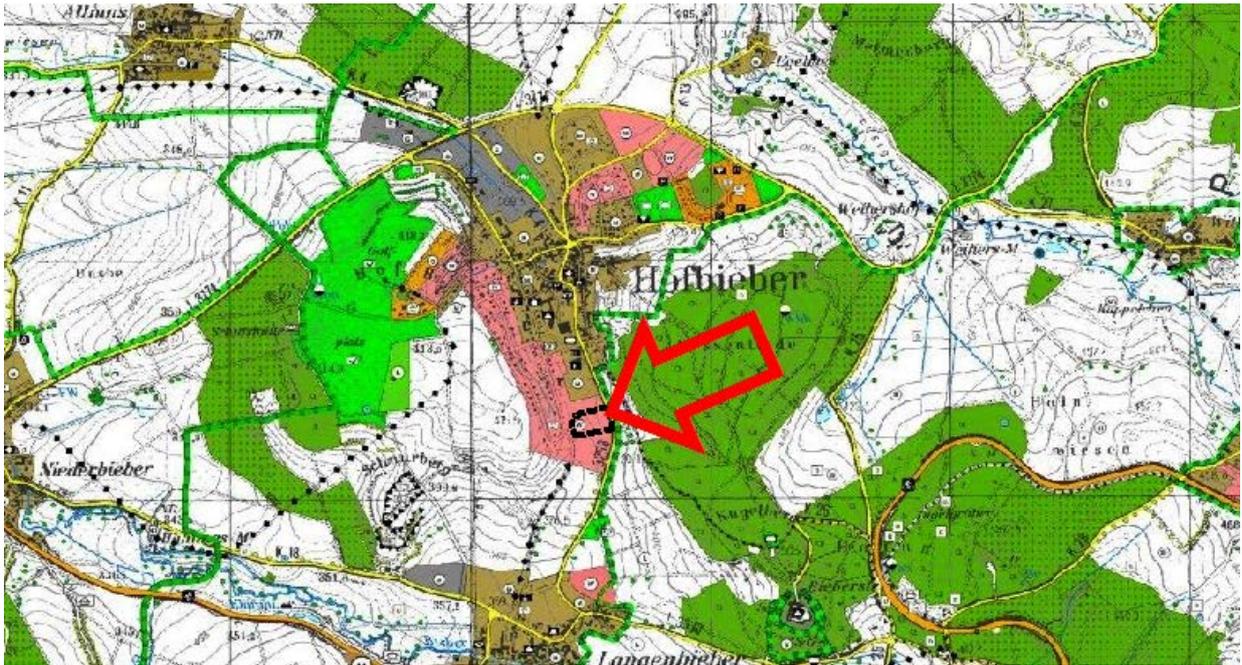


Abbildung 3: Auszug aus der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hofbieber von 2017 (Planzeichnung, unmaßstäblich, genordet)

4.3 Landschaftsplan

In der Karte 10b „Entwicklung – Landschaftspflegerische Maßnahmen“ des Landschaftsplanes der Gemeinde Hofbieber (GEMEINDE HOFBIEBER, 2004) ist das Plangebiet als Siedlungsentwicklungsfläche dargestellt (s. Abbildung 4)

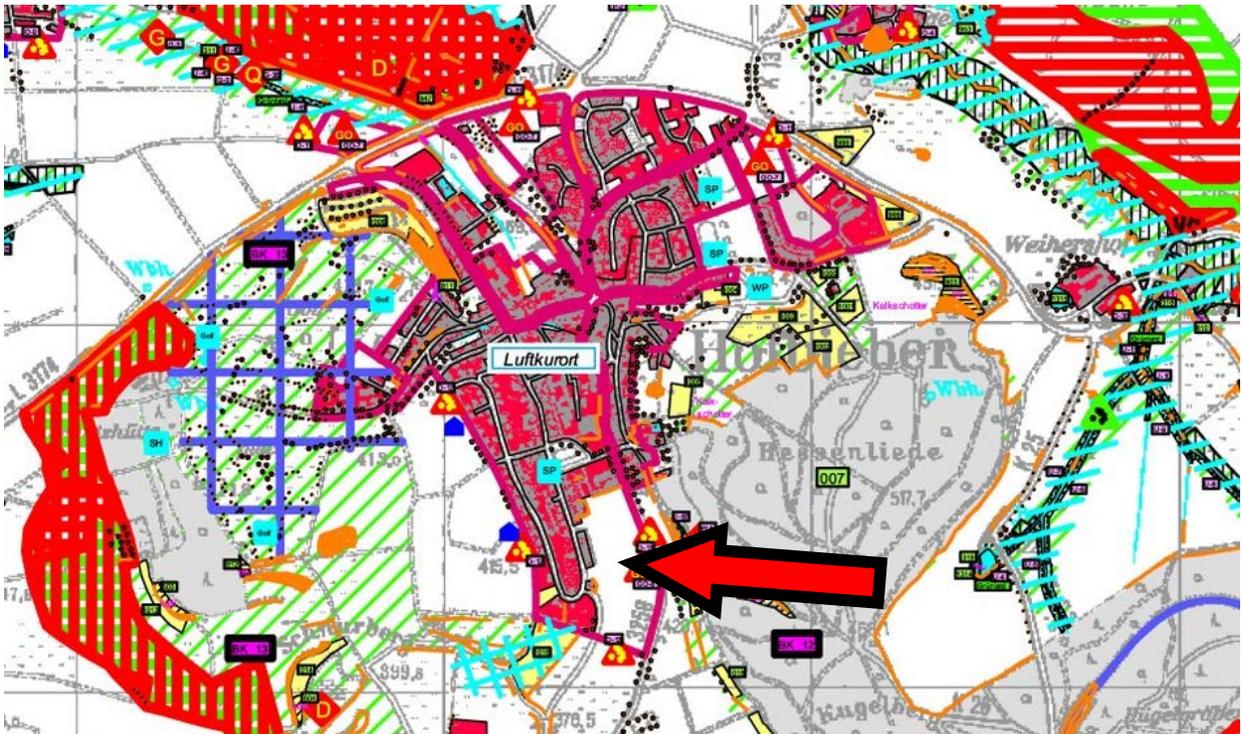


Abbildung 4: Auszug aus der Karte 10b des Landschaftsplanes der Gemeinde Hofbieber

4.4 Bebauungsplan

Lediglich am nördlichen Rand des Plangebietes wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Flächert“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Flächert – 2. BA“ aufgenommen. Die hier vorgesehene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (ursprünglicher verkehrlicher Ringschluss) ist aufgrund der Erweiterung des Baugebietes nicht mehr erforderlich. Ansonsten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Flächert – 2. BA“ durch Bebauungspläne nicht erfasst.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 6 „Eller-Lichtweg“ von 1981 und im Norden der Bebauungsplan Nr. 37 „Flächert“ von 2017 an.

4.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet grenzt unmittelbar westlich an das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“, außerdem grenzt es westlich an das FFH-Gebiet „Vorderrhön“ (Nr. 325-305), innerhalb dessen sich das gesetzlich geschützte Biotop „Kalkbuchenwald an der Hessenliede bei Hofbieber“ befindet.

Weiterhin liegt das Plangebiet wie der gesamte östliche Gemeindeteil innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Rhön.

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 Westen und Norden grenzen bestehende bzw. geplante Wohnbebauung an, im östlichen Anschluss verläuft zunächst die L 3258 „Hofbieberer Straße“ darüber hinaus schließen sich ackerbaulich genutzte Flächen und im weiteren östlichen Anschluss die Waldflächen der „Hessenliede“ an. Im Süden grenzt Offenland mit intensiv ackerbaulich genutzten Flächen an. Das Plangebiet wird derzeit als Ackerland genutzt.



Abbildung 5: Nutzungsstruktur (Luftbild, Quelle: Google)

5.2 Verkehrserschließung und fußläufige Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an die Verkehrsspanne des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 37 „Flächert“. Die zunächst in diesem Bebauungsplan zur Umfahrung vorgesehene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, wird in den Bebauungsplan Nr. 40 integriert und kann aufgrund der Entbehrlichkeit als Baufläche ausgewiesen werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 40 erfolgt nunmehr der verkehrliche Ringschluss der Erschließungsstraße.

Analog zum nördlich angrenzenden Baugebiet erfolgt die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 7,50 m.

Die fußläufige Erschließung des Baugebietes erfolgt über anzulegende Gehwege im Anschluss an die Erschließungsstraße.

5.3 Ver- und Entsorgung

5.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene örtliche Versorgungsnetz.

Aufgrund der Erkenntnisse durch das nördlich angrenzende Baugebiet wird gemäß der Stellungnahme des Landkreises Fulda, Fachdienst Gefahrenabwehr des Landkreises Fulda auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

Zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung im o.g. Baugebiet, müssen ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 100-140 m eingebaut werden, die nachstehenden Bedingungen erfüllen müssen:

1. Der Einbau muss auf einer ausreichend dimensionierten Leitung erfolgen.

2. Der Standort der Hydranten ist mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Können die vorgenannten Bedingungen aus der Trinkwasserversorgungsanlage nicht erfüllt, bzw. die Löschwasserversorgung nicht durch ein offenes Gewässer sichergestellt werden, so muss an einer einsatztaktisch günstigen Stelle die erforderliche Wassermenge in einem Löschteich oder unterirdischen Löschwasserbehälter (Zisterne) nach DIN 14210 bzw. 14230 bereitgestellt werden. Der Standort ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und der örtlichen Feuerwehr festzulegen. Für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko können weitergehende Forderungen gestellt werden.

Hinweise - Löschwasserversorgung

Der § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung (HBO) nennt als Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge.

Hinweise - Sicherstellung der Rettungswege

Nach § 13 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein.

5.3.2 Abwasserentsorgung

Die zu erschließende Erweiterungsfläche des Baugebietes Nr. 40 „Flächert 2. BA“ in Hofbieber mit rd. 1,0 ha Baufläche (14 Baugrundstücke) wird entwässerungstechnisch im Trennsystem erschlossen. Im Rahmen der Kanalplanung zum Baugebiet Nr. 37 „Flächert“ der Gemeinde Hofbieber wurde die zusätzliche Baufläche bereits berücksichtigt.

Das Regenwasser wird an die bestehende Regenwasserkanalisation in der Straße „Zur Hessenliede“ angebunden und über ein Regenrückhaltebecken im Bereich des Bauhofgeländes (Flurstück 59/22) geleitet. Von dort erfolgt die gedrosselte Abgabe des Regenwassers in die Ortskanalisation (Regenwasserleitung), die letztlich in den Vorfluter „Traisbach“ mündet.

Das Schmutzwasser wird an die bestehende Ortskanalisation Hofbieber in der Straße „Zur Hessenliede“ angebunden und in nördlicher Richtung abgeleitet.

5.3.3 Elektrotechnische Erschließung und Telekommunikation

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

6 Städtebauliche Planung

6.1 Alternativenprüfung

6.1.1 Standortalternativen

Das Plangebiet ist bereits in allen übergeordneten Planungen wie im Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan als Siedlungsentwicklungsfläche dargestellt, sie stellt somit eine wichtige Baulandreserve für den Ortsteil Hofbieber dar.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer Alternativenprüfung in 2014 drei unterschiedliche Siedlungsentwicklungsflächen im Ortsteil Hofbieber untersucht wurden. Der Standort im

Bereich der Flurlage „Flächert“ hat sich bei dieser Bewertung hinsichtlich der berücksichtigten Faktoren wie u.a. Flächenverfügbarkeit, Lage im Siedlungszusammenhang, Darstellung in übergeordneten Fachplanungen, Erschließung, Landschaftsökologische Eignung, Nutzungskonflikte und sonstige Restriktionen (Altlasten, Schutzgebiete) als vorzugswürdig erwiesen.

6.1.2 Planungsalternativen

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung sowie der Anordnung ergeben sich bei dem kleinen Bau-
gebiet keine maßgeblich abweichenden Planungsalternativen.

6.1.3 Innenbereichspotentiale und Bodenschutz

Zum 01.01.2007 hat der Gesetzgeber auf der Grundlage der wesentlichen Prinzipien des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ein neues, beschleunigtes Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB für bestimmte Planungsvorhaben und Ausgangsvoraussetzungen eingeführt. Ziel war die Begünstigung der Innenentwicklung der Gemeinden als Leitvorstellung im gesamten europäischen und deutschen Städtebaurecht. Den negativen Entwicklungen des Wachstums in die Umlandflächen hinein, verbunden mit einer Zersiedlung der Landschaft sowie einer Schwächung der Ortskerne (auch hinsichtlich Einzelhandel und Gewerbe), wurde dieses Instrument einer Erleichterung der Innenentwicklung bereitgestellt. Das Baugesetzbuch nennt hierfür insbesondere Anwendungsbereiche zur Wiedernutzbarmachung von Flächen (z.B. Konversionsmaßnahmen), die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung bis zu einer bestimmten Größenordnung (der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Gesamtversiegelung).

In den nachfolgenden Änderungen des BauGB erfolgten ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz insbesondere auch hinsichtlich der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB (i.d.F. v. 03.11.2017) hiernach wird bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Gemeinde Hofbieber ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Hofbieber aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauland, das am Ortsrand gelegene Areal „Flächert – 2. BA“ vornehmlich zur Deckung des Eigenbedarfs als Wohnbauland zu entwickeln. Es sollen 14 Bauplätze mit einer durchschnittlichen Baugrundstückgröße von 640 m² für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen werden, um damit insbesondere der Nachfrage von jungen Familien gerecht zu werden. Die gewünschte Bedarfseinschätzung resultiert aus den bisherigen Nachfragen beim Bauamt der Gemeinde Hofbieber und berücksichtigt u.a. das nördlich angrenzende Baugebiet „BP Nr. 37 – Flächert“ (alle Grundstücke vermarktet), die geplante Siedlungsentwicklung im Bereich „BP Nr. 34a – Rhönblick (ca. 6 Bauplätze) sowie die jüngsten Siedlungsentwicklungen in den Ortsteilen Schwarzbach und Langenbieber.

Für das geplante Vorhaben wird eine Fläche von ca. 1,0 ha benötigt, diese Bedarfsfläche steht aufgrund fehlender Innenbereichspotentiale innerhalb der Ortslage von Hofbieber nicht zur Verfügung. Sonstige Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung drängen sich im Siedlungsbereich von Hofbieber nicht auf,

da bestehende Baulücken im Siedlungsbereich nicht im Eigentum der Gemeinde Hofbieber sind und nach Aussagen der Verwaltung auf absehbare Zeit nicht der Veräußerung zur Verfügung stehen. Die Flächenverfügbarkeit dieser Baulücken ist damit auf absehbare Zeit nicht gegeben.

Weiterhin ist festzustellen, dass in Hofbieber unter Berücksichtigung der üblichen Fluktuationsreserve, kein nennenswerter Gebäude- bzw. Wohnungsleerstand zu verzeichnen ist, sondern dass Leerstände innerhalb kürzester verkauft und neu genutzt werden.

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. 14 neue Bauplätze mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwa 640 m².

6.3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften nur in dem Umfang getroffen werden, soweit sie im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig sind. In diesem Sinne wurden die planerischen Festsetzungen so formuliert, dass eine gewisse Freizügigkeit in der Gebäudeplanung erhalten bleibt und somit eine übermäßige Forderung nach Befreiung von den planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden wird.

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an jüngere Baugebiete im Gemeindegebiet Hofbieber, in diesen Plänen haben sich die getroffenen Festsetzungen im Rahmen ihrer Umsetzung, als praktikabel erwiesen haben.

6.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

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 m² Grundfläche je m² 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 m² Geschossfläche je m² 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 der Baugebiete (WA¹ bzw. WA²) und von den zulässigen Dachformen sind Gebäudehöhen von 7,00 m bis 10,50 m zulässig. Die Gebäudehöhen entsprechen den Festsetzungen der nördlich angrenzenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die zulässigen Gebäudehöhen wurden 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 Hofbieber 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. 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.

6.3.5 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.
- 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.

Nach Abschluss der Bauarbeiten – die von der Nachbarschaft zu dulden sind – gehen von dem Baugebiet keine maßgeblichen Lärm- oder Geruchsmissionen aus. Im Nutzungsumfeld des Baugebietes bestehen keine Nutzungen die auf das Plangebiet maßgeblich einwirken und im Rahmen der Planung hätten berücksichtigt werden müssen.

Nachfolgend werden Kartenauszüge aus dem Lärmviewer Hessen (HLNUG-Lärm, 2018) aufgeführt, hiermit wird der Nachweis geführt, dass das Plangebiet weder nachts noch tags durch Lärmmissionen der L 3258 bzw. L 3330 maßgeblich beeinträchtigt wird (s. Abbildungen 7 und 8).



Abbildung 6: Lärmpegel LNight [dB(A)]

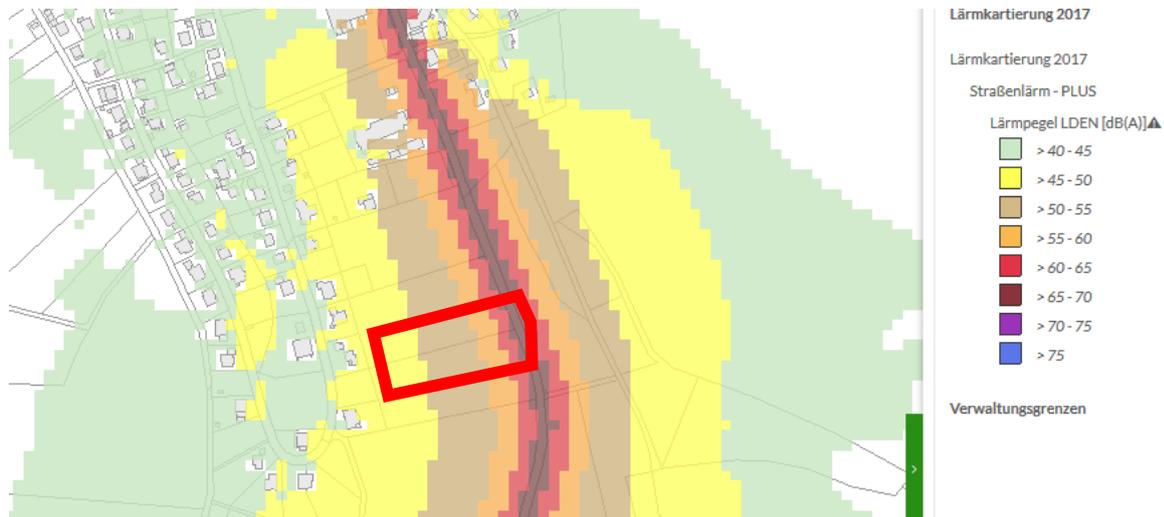


Abbildung 7: Lärmpegel LDEN [dB(A)]

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
Ackerland	10.089 m ²
Gesamtfläche	10.089 m²

Tabelle 2: Planung

Nutzung	Planung	
Verkehrsflächen	994 m ²	
Allgemeines Wohngebiet	anteilig Baufläche gemäß GRZ 0,3	2.729 m ²
	zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	1.364 m ²
	Freiflächen anteilig aus GRZ 0,3 i.V.m. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (davon als Gehölzpflanzung verbindlich festgesetzt 219 m ²)	5.002 m ²
Gesamtfläche	10.089 m²	

Die zusätzliche maximale Neuversiegelung durch die Anlage von Erschließungsstraßen und die Bebauung beträgt 5.087 m².

9.2.2 Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der Vorder- und Kuppenrhön, konkret im Übergangsbereich der naturräumlichen Untereinheit westliches Rhönvorland im Westen und der Milseburger Kuppenrhön im Osten (KLAUSING, 1988).

9.2.3 Geologie, Boden und Baugrund

Gemäß der Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie vom 02.08.2017 (Stn. zum nördlich angrenzenden Baugebiet Nr. 37) wird auf nachfolgenden Sachverhalt hingewiesen. Die Planungsfläche liegt nach der Geologischen Karte (GK) von Hessen, Blatt 5425 - Kleinsassen (HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG, 1994) in einem von „Löss/Lösslehm“ bedeckten Areal. Nach GK enthält die Löss-/Lösslehmbedeckung Tertiärequarzite, muss also – zumindest teilweise – als umgelagert angesehen werden. In westlicher Richtung grenzen pleistozäne, ebenfalls Tertiärquarzitführende „Terrassenablagerungen“ („Kiese, Sande, teils lehmig, teils mit Verwitterungsschutt“) an. Ob und dann wieweit sich diese unter die „Löss/Lösslehm“ nach Osten (und damit in die Planungsfläche fortsetzen ist unbekannt. Unter der Quartärbedeckung steht Unterer Muschelkalk (Kalksteine, Mergelsteine), gegebenenfalls aber auch Oberer Buntsandstein (Tonschluff- und Sandstein, mergelige, kalkig-dolomitische Einschaltungen, teils Gipsstein) an. Gemäß der Kartierung ist das Gebiet durch Störungen in ein relativ kleinmaschiges Schollenmosaik zerlegt. Entsprechend muss mit Versätzen bzw. mit gestörten Lagerungsverhältnissen gerechnet werden.

Lösslehm und die oberflächennah verwitterten Gesteine des Oberen Buntsandstein (Röt) können stark setzungsfähig sein und zum Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung neigen. Die Festgesteine des Muschelkalks können verkarstet sein. Ggf. ist mit offenen oder Lehm gefüllten Spalten zu rechnen. Auf einheitliche Gründungsbedingungen zu achten. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein Ingenieurbüro empfohlen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass durch das Baugrundlabor Fulda aus 36093 Künzell (Baugrundlabor Fulda, 2017) in 2017 eine „Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung, Empfehlung zur Bauausführung“ durchgeführt wurde. Gemäß diesem Gutachten sind auf der Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes, die am Standort anstehenden, im Zuge der Baumaßnahme als Aushub anfallenden Böden der LAGA-Klasse Z 0 zuzuordnen und damit uneingeschränkt für eine Wiederverwertung geeignet.

Besondere Erschwernisse sind im Rahmen der Bebauung und Erschließung nicht zu erwarten.

Entsprechend dem Bodenviewer (HLNUG-1, 2019) werden für das Plangebiet die Bodeneinheiten „Parabraunerden mit Pseudogley-Parabraunerden“ beschrieben (s. Abbildung 8).

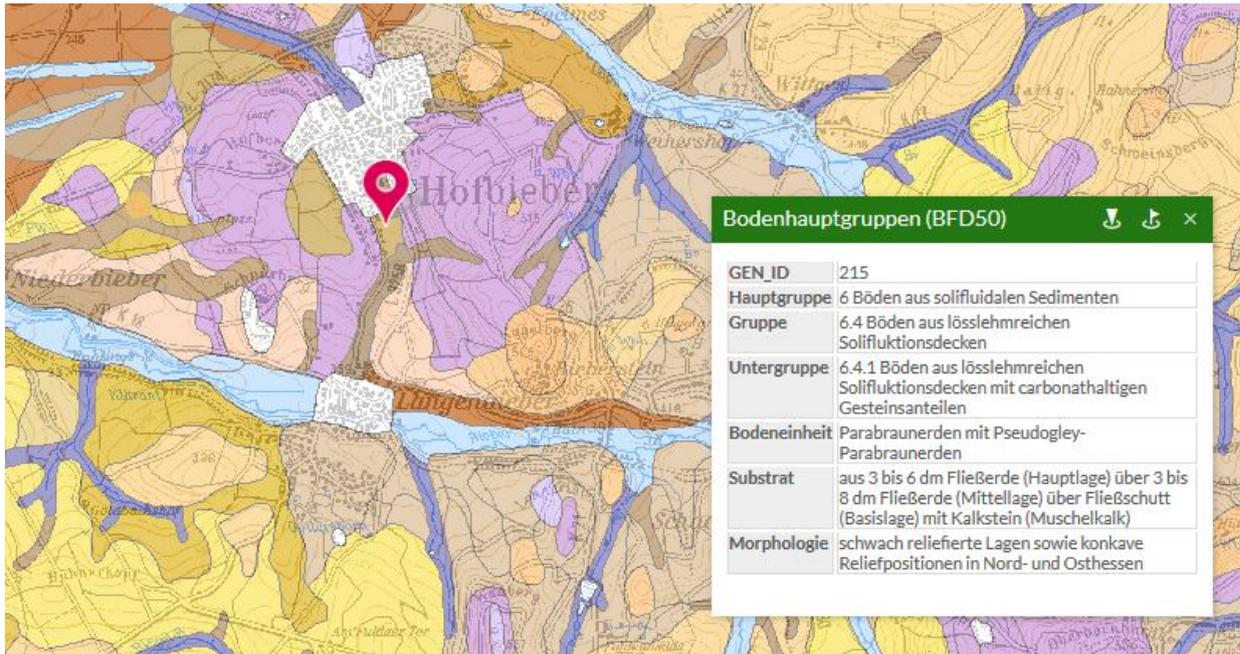
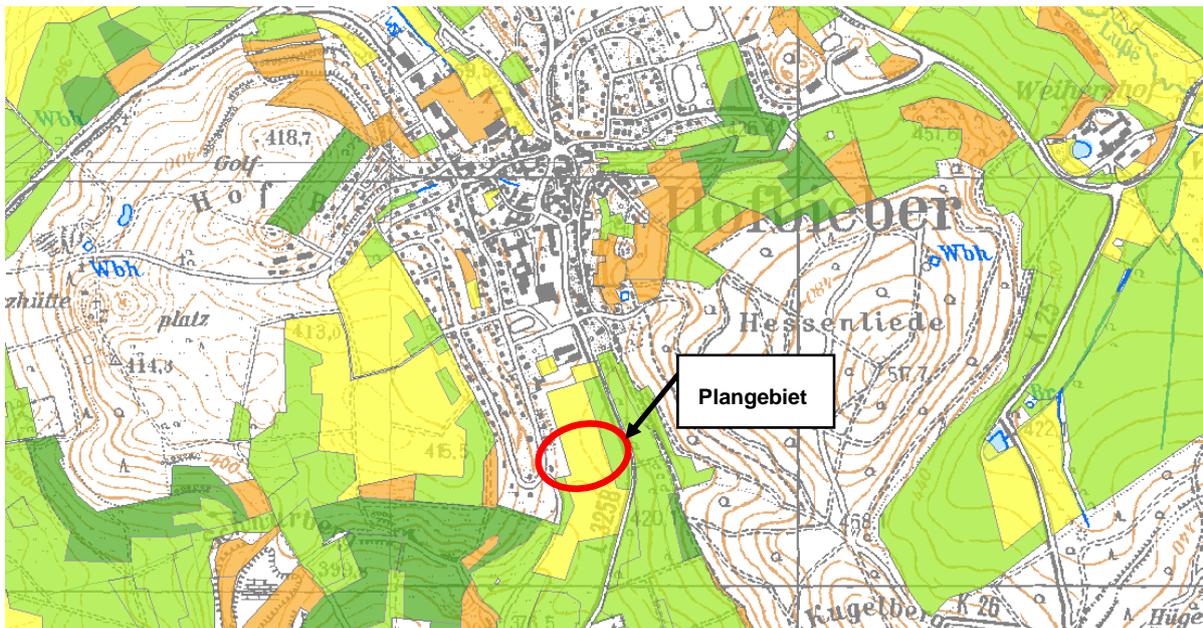


Abbildung 8: Bodengruppen im Bereich des geplanten Baugebietes (HLNUG-1, 2019)

Gemäß der bodenfunktionalen Gesamtbewertung des Bodenviewers (HLNUG-1, 2019), liegt das Plangebiet teil in der Stufe „2“ (mittel) und teils in der Stufe „3“ (gering) (s. Abbildung 9).



	Flächenbeanspruchung	Gesamtbewertung	Standorttypisierung	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen
Grüne Fläche	ca. 0,3 ha	2 (gering)	3 (mittel)	3 (mittel)	3 (mittel)	3 (mittel)
Gelbe Fläche	ca. 0,7 ha	3 (mittel)	3 (mittel)	4 (hoch)	3 (mittel)	3 (mittel)

Abbildung 9: 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 Grundwasserspense 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 intensive ackerbauliche Bewirtschaftung zu einer 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 Ackerflächenflächen haben eine „geringe“ Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation.

zu d: Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde

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

zu e: Boden als Standort für Kulturpflanzen (Ertragspotential)

Hinsichtlich des Ertragspotentials wird das Plangebiet in der bodenfunktionalen Bewertung mit „mittel“ bewertet.

Im Hinblick auf die mäßige Flächenbeanspruchung von 1,0 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. 5.087 m² 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. 5.087 m² 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.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		Maßnahmen zum Schutz des Bodens
Sparsamer und schonender Umgang mit Boden	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"> Grundsätzliches Ziel der Planung ist es eine effektive Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Aufgrund der ortstypischen Bebauung wird daher eine Ein- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Zur optimalen baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird die maximal zulässige GRZ mit 0,3 festgesetzt. Gemäß Festsetzung sind Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
	Erschließung und Baufenster	Die Erschließung des Baugebietes erfolgt zunächst über bestehende Straßen. Zur inneren Erschließung des Baugebietes wird eine zusätzliche Anliegerstraße erforderlich.
Bodenbe- trachtung	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"> Lebensraum- und Standortfunktionen Regelungsfunktionen im Energie-, Wasser- und Stoffhaushalt Produktions- und Nutzungsfunktionen für die Versorgung der Gesellschaft Träger- und Lagerstättenfunktionen Informations- und Kulturfunktionen
	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 im Wesentlichen seit Jahrzehnten intensiv als landwirtschaftlich genutzt.	

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		Maßnahmen zum Schutz des Bodens
Bauzeitliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen • Eingriffe in den Bodenhaushalt möglichst bei trockener Witterung, um Bodenverdichtungen zu vermeiden • 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“ • ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter) • Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen • wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau
Lagerung		<ul style="list-style-type: none"> • sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) • 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“.
(Wieder-) Einbau von Boden / Verwertung / Nachbereitung		<ul style="list-style-type: none"> • fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen) • Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien • 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.

9.2.4 Wasserhaushalt

9.2.4.1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten. Die Grundwasserbeschaffenheit wird mit 18° – 24° dH als „hart“ eingestuft (HLfB, 1985). Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung (Baugrundlabor Fulda, 2017) für das nördlich angrenzende Gebiet wurden trotz der lagenweise festgestellten, durch die z.T. weich plastische Konsistenz belegten

fast vollständigen Wassersättigung der Lehmböden an keiner der 9 Aufschlussstellen Beobachtungen gemacht, die auf eine durchgängige Schichten- bzw. Grundwasserführung der im Untergrund anstehenden Böden hingewiesen hätten. Auch war nach Abschluss der Bohrarbeiten in keinem der unverrohrten Bohrlöcher ein messbarer Wasserspiegel festzustellen. Auf der Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes sollte daher zunächst davon auszugehen sein, dass für die bauzeitige Trockenhaltung der herzustellenden Grabensohlen und Erdplani eine offene Wasserhaltung mit Pumpensümpfen und ggf. Dränleitungen ausreicht, die ohnehin für die Fassung und Ableitung bauzeitig anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswassers vorzuhalten ist.

Im vorliegenden Bericht über eine Baugrunderkundung wird weiterhin festgestellt, dass den am Standort dominierenden quartären Deck- und Verwitterungslehmen eine durch ihren Feinkornanteil definierte, geringe bis sehr geringe Wasserdurchlässigkeit ($k = \text{ca. } 9 \times 10^{-8} \text{ bis } 1 \times 10^{-9} \text{ m/s}$) zuzuweisen ist, womit nach den Angaben des maßgebenden ATV-Merkblattes A 138 eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser mittels entsprechender kleinräumiger technischer Anlagen (Schächte, Rigolen) im Bereich des geplanten Baugebietes nicht möglich ist. Für die diesbezüglichen Planungen ist somit im vorliegenden Fall eindeutig der Ausbildung von Retentionsflächen bzw. -anlagen den Vorzug zu geben.

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Hofbieber hat das Plangebiet eine „geringe“ Bedeutung für das Schutzgut „Wasser“.

Quantitative Veränderungen des Grundwasserangebotes waren hier bisher nachrangig, da das Gebiet weitestgehend unversiegelt war. Es wird jedoch durch die Flächenversiegelung infolge der Bebauung und dem Neubau der Erschließungsstraßen zu einer mäßigen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen.

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. $7,5 - 8,0^\circ\text{C}$. 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 der menschliche Einfluss aufhören würde“. Im Bereich des Baugebietes würde sich ein „Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald örtlich mit typischen Perlgras-Buchenwald oder Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald“ sowie „Platterbsen-Buchenwald örtlich mit Perlgras-Buchenwald und Orchideen-Buchenwald“ einstellen.

Als bodenständige Gehölze sind zu nennen:

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 südlich und östlich an die Ortslagenbebauung von Hofbieber an. Der ausschließlich beanspruchte Biotoptyp „Acker“ mit einer Gesamtfläche von 10.097 m² hat aufgrund der intensiven und großflächigen Bewirtschaftung und durch das Fehlen von gliedernden Elementen und Saumstrukturen keine Bedeutung für das Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten.



Abbildung 10: Ansicht von der L 3258 in südwestliche Richtung

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 Juni 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 Ackerlandes auszugehen. Dem Plangebiet kommt als strukturarme Ackerfläche keine Funktion als Bruthabitat zu.

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

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

9.2.9 Biologische Vielfalt

Der Begriff „Biologische Vielfalt“ umfasst laut Bundesamt für Naturschutz drei ineinandergreifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen
- die Artenvielfalt - dazu zählen auch Mikroben und Pilze
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

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

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

Entsprechend der Ausführungen der vorhergehenden Kapitel ist durch die geplante Bebauung nicht mit nachteiligen Wirkungen für die biologische Vielfalt zu rechnen. Im Rahmen der Neuanlage von Gärten mit unterschiedlichsten Gehölzpflanzungen werden zusätzliche neue und unterschiedliche Lebensräume geschaffen.

9.2.10 Mensch / Erholung / Orts- und Landschaftsbild

Der Ortsteil Hofbieber ist als Luftkurort ausgewiesen.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Hofbieber wird Hofbieber sowie der gesamte Planungsraum bis zur südlichen Gemeindegrenze hinsichtlich seiner Bedeutung und Eignung für die landschaftsbezogene Erholung (Vielfalt, Eigenart, Naturnähe) als „hoch“ bewertet. Landschaftstypische und landschaftsbedeutende Strukturen (z.B. Kuppen, Denkmäler, prägende bauliche Anlagen) sind gemäß Landschaftsplan innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild wird im Westen und Norden durch bestehende bzw. geplante Wohngebiete geprägt, im Osten und Süden grenzt Offenland an.

Aufgrund der angrenzenden Wohngebiete ist das Plangebiet aus westlicher und nördlicher Blickrichtung nicht bzw. nur sehr eingeschränkt einsehbar. In östlicher Richtung sind in ca. 100 m Entfernung die bewaldeten Anhöhen der Hessenlode vorgelagert, sodass sich die Einsehbarkeit auf den schmalen Offenlandbereich zwischen der Neubebauung und dem Wald beschränkt. In südlicher Richtung verläuft ein Höhenzug, sodass auch aus südlicher Blickrichtung das Plangebiet nur bedingt einsehbar ist, maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild infolge der neuen Bebauung, werden sich nach Abschluss der Bauphase (Rohböden, Erdaufschüttungen) nur auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche auswirken. Langfristig wird durch die Gestaltung der privaten Grundstücke und die Anlage der randlichen Gehölzflächen eine gute Durch- und Eingrünung des Baugebietes erreicht. Eine maßgebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

Das Plangebiet mit den intensivgenutzten Ackerflächen hat keine besondere Erholungsfunktion. Aufgrund der angrenzenden Baugebiete i.V.m. den Vorbelastungen (Bebauung, Verkehr etc.), wird es zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich Mensch und Erholung kommen.

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 6.1.3 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

- Baugrundlabor Fulda. (2017). Geotechnischer Bericht vom 12.05.2017 . Fulda.
- 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.
- HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG. (1994). Geologische Karte von Hessen M 1:25.000, Blatt: 5425 Kleinsassen . Wiesbaden.
- HLfB. (1985). Hessisches Landesamt für Bodenforschung (Hrsg.). Erläuterungen zu den Übersichtskarten 1 : 300.000 der Grundwasserergiebigkeit, der Grundwasserbeschaffenheit und der Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers von Hessen, Karten 1 - 3 im Maßstab 1 : 300.000. 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.

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 Butterbirne, Nordhäuser Winterforelle, Gräfin von Paris, Grüne Jagdbirne, Pastorenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne, Williams Christ

Süßkirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Haumüller, Heddelfinger, Königs-kirsche, Oktavia, Regina, Schmahlfelds Schwarze, Schneiders späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze

Pflaumen

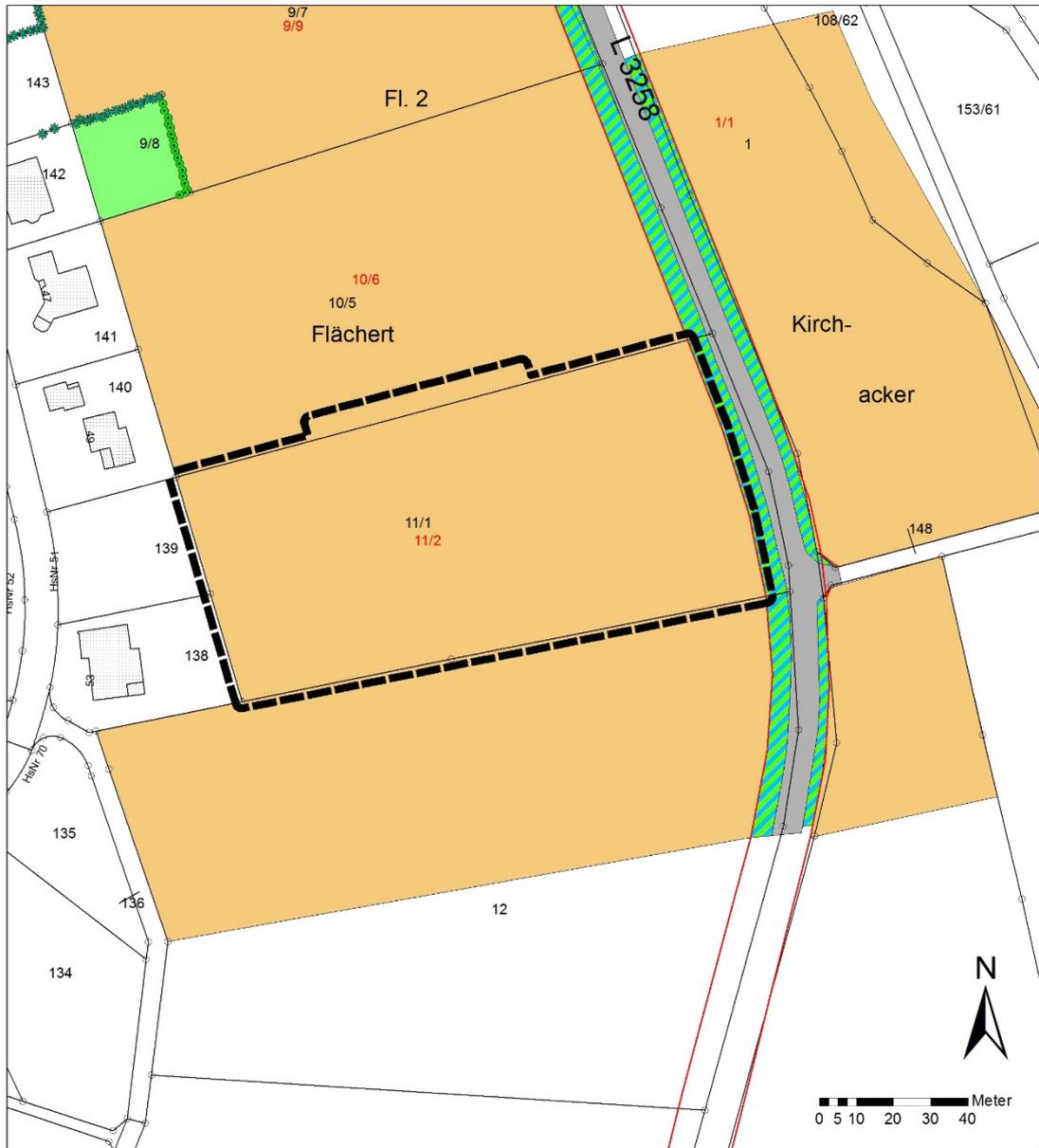
Zimmers Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge in Typen, Nancy Mirabelle, Wangenheims Frühzwetschgen

sowie:

Walnuss

Speierling

ANLAGE 2 - Bestandsplan



Legende

Realnutzung

-  intensiv gepflegte Rasenflächen
-  Straßenrand z. T. mit Entwässerungsgraben
-  Ackerland
-  vollversiegelte Flächen
-  Dachflächen nicht begrünt

Sonstige Planzeichen

-  Geltungsbereich

**BESTANDSPLAN ZUM BAUUNGSPLAN
NR. 40 "FLÄCHERT - 2. BA"**

GEMEINDE HOFBIEBER

36145 HOFBIEBER
SCHULWEG 5
TEL.: 06657 987-0
FAX: 06657 987-39
www.hofbieber.de
E-Mail: info@hofbieber.de



PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN
AM HIRTENWEG 4
TEL.: 06043 - 9840180
FAX: 06043 - 9840181

