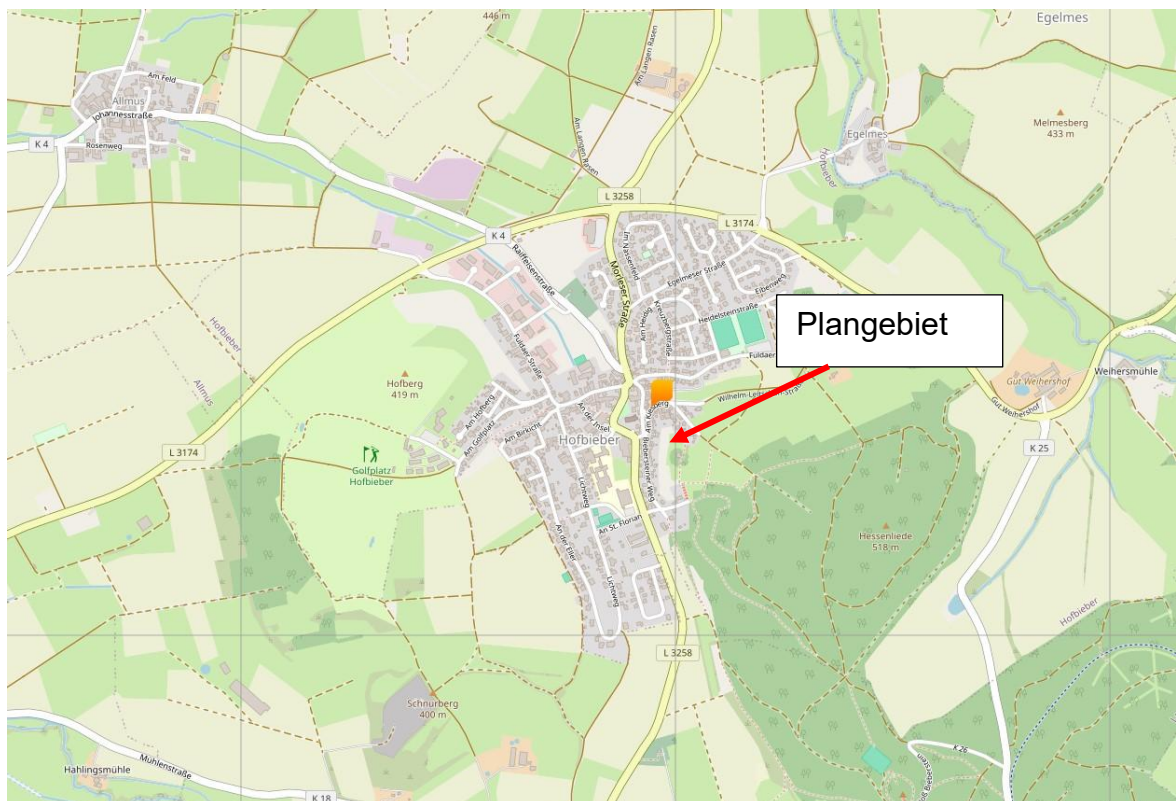


GEMEINDE HOFBIEBER

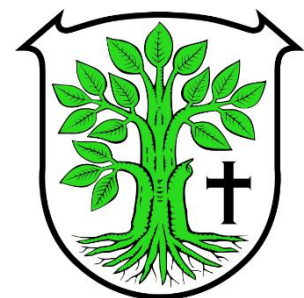
ERGÄNZUNGSSATZUNG „AM KIESBERG 2“, ORTSTEIL HOFBIEBER

(Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF, Stand: 15.01.2026



PLANUNGSBÜRO
Dagmar Sippel



GEMEINDE HOFBIEBER

ERGÄNZUNGSSATZUNG „AM KIESBERG 2“, ORTSTEIL HOFBIEBER

(Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planerstellung:

Planungsbüro Dagmar Sippel

An der Röde 32

36137 Großenlüder

Dipl. Ing. Stadtplanung (Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen)

Tel. 06648/ 6259394

info@planungsbuero-sippel.de

<http://www.planungsbuero-sippel.de>

Verfahrensvermerke:

Bearbeitungsstand/ Bemerkung	BauGB	Datum/ Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	26.02.2026 (geplant)
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	
Satzungsbeschluss	§ 10	

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	5
2.	Veranlassung, Planziel und Planverfahren	5
3.	Übergeordnete Planungen	6
	Regionalplan Nordhessen.....	7
	Flächennutzungsplanung	8
	Schutzgebiete	8
4.	Bestandsbeschreibung, städtebauliche Situation und Erschließung	10
	Nutzungsstruktur.....	10
	Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten ..	12
	Verkehrerschließung	13
	Ver- und Entsorgung	13
5.	Städtebauliche Planung	13
	Städtebauliche Ziele	13
	Flächenbilanz.....	14
	Alternativenprüfung.....	14
	Planverwirklichende Maßnahmen/ Umsetzung des Bauvorhabens	14
	Immissionsschutz.....	14
	Begründung der getroffenen Festsetzungen.....	15
6.	Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- Ausgleichsregelung:.....	16
	Umweltschützende Belange	16
	Bestandsaufnahme und Bewertung	16
	Naturräumliche Gliederung	16
	Geologie und Boden	16
	Landschaftsplan.....	16
	Wasserhaushalt	17
	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europ. Vogelschutzgebiete.....	17
	Klima und Lufthygiene	17
	Vegetations- und Biotopausstattung	17
	Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild	18
	Eingriffe und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	20
	Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne § 50 des Bundesimmissionsschutz-gesetzes	22
7.	Zusammenfassung.....	22

8.	Referenzliste	23
	ABKÜRZUNGEN:	24
	ANLAGEN:.....	24
	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	25
9.	Teil C Ergebnisse der Beteiligungen	26

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Geltungsbereich 1</i>	5
<i>Abbildung 2: Örtliche Umgebung</i>	6
<i>Abbildung 3: Auszug aus Regionalplan Nordhessen 2009</i>	7
<i>Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Flächenutzungsplan der Gemeinde Hofbieber, Online</i>	8
<i>Abbildung 5: Vorhandene Bebauungspläne im Ortsteil Hofbieber, online</i>	8
<i>Abbildung 6: Auszug aus dem Natureg-Viewer der HLNUG</i>	9
<i>Abbildung 7: Auszug aus der Biotopkartierung des HLNUG</i>	10
<i>Abbildung 8: Luftbild aus geodaten online</i>	11
<i>Abbildung 9: Blick auf Mariengrotte mit Grünbestand, 10.2025</i>	11
<i>Abbildung 10: Zufahrtsweg zu Flst Nr. 54/2 und bestehende Bebauung 10.2025</i>	12
<i>Abbildung 11: Blick auf Flst Nr. 54/2, 10.25</i>	12
<i>Abbildung 12: Ausschnitt Natureg-Viewer Hessen mit FFH-Gebiet „Vorderrhön“</i>	17
<i>Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Starkregenviwer, HLNUG</i>	18
<i>Abbildung 14: Ausschnitt aus opentopomap</i>	19
<i>Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Hofbieber</i>	19
<i>Abbildung 16: Ausschnitt aus Lärmviwer Hessen, Lärmkartierung 2022</i>	20
<i>Abbildung 17: Teilgeltungsbereich 2 (Ausgleichsmaßnahme)</i>	21

1. Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat für ihre Sitzung am 26.02.2026 den Beschluss zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Bereich „Am Kiesberg“ im Ortsteil Hofbieber gemäß § 2 (1) BauGB geplant. Es soll eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erstellt werden.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am östlichen Ortsrand von Hofbieber. Er grenzt an die bestehende Ortslage an. Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 695 m² auf einem Teil des Flurstücks Nr. 54/2, Flur 5, Gemarkung Hofbieber. Das Satzungsgebiet ist auf der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

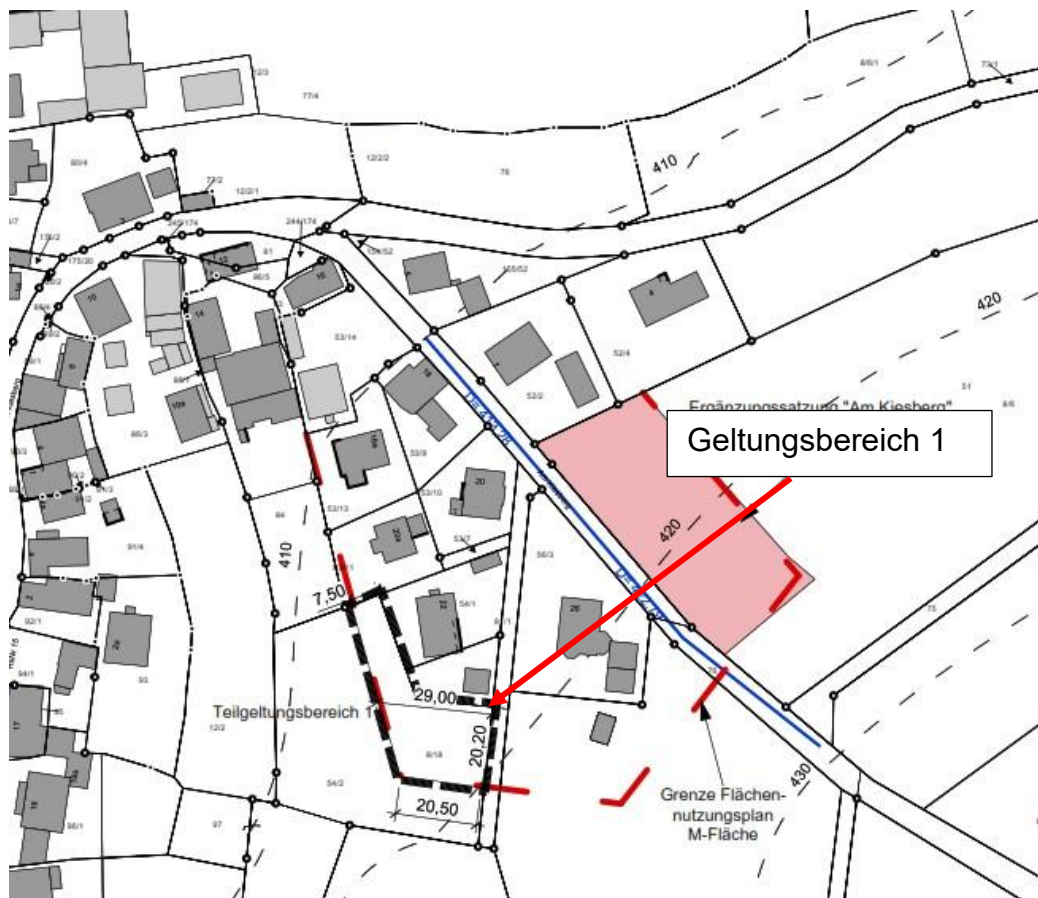


Abbildung 1: Geltungsbereich 1

2. Veranlassung, Planziel und Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung soll durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber gefasst werden. Veranlassung der Planung ist die kurzfristige Flächenverfügbarkeit für die Schaffung von Bauplätzen, die in der Gemeinde Hofbieber gebraucht werden.

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist hier der Fall. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend als Wohnbebauung geprägt.

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich an geeigneten Stellen zu erweitern. Notwendige Randbedingung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist, dass die angrenzende Bebauung einen hinreichend konkreten städtebaulich prägenden Rahmen für die ergänzende Bebauung darstellt – dies ist durch die angrenzende nördliche und nord-östlich bestehende Wohnbebauung gegeben. Gemäß § 34 (6) BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) S 1 Nr. 2 und 3 sowie S 2 entsprechend anzuwenden. Auf Satzungen nach § 34 (4) S 1 Nr. 3 BauGB ist § 10 (3) BauGB entsprechend anzuwenden.

Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

3. Übergeordnete Planungen

Hofbieber ist ein Ortsteil und Hauptort der Gemeinde Hofbieber. Nach Ekom21 zählte der Ortsteil 2.052 Einwohner am 31.12.2023.

Die Großgemeinde Hofbieber liegt mit ihren 17 Ortsteilen im Naturpark Hessische Rhön auf ca. 390 m ü. NHN. Insgesamt leben in der Großgemeinde 6.380 Einwohner (Stand 12/2023 nach Angaben des Statistischen Landesamtes Hessen).

Der Ortsteil Hofbieber ist seit vielen Jahren mit dem Prädikat „Luftkurort“ ausgezeichnet. Er ist der Kernort der Gemeinde Hofbieber, welcher eine stark ausgeprägte soziale, kulturelle und wirtschaftliche Infrastruktur besitzt.

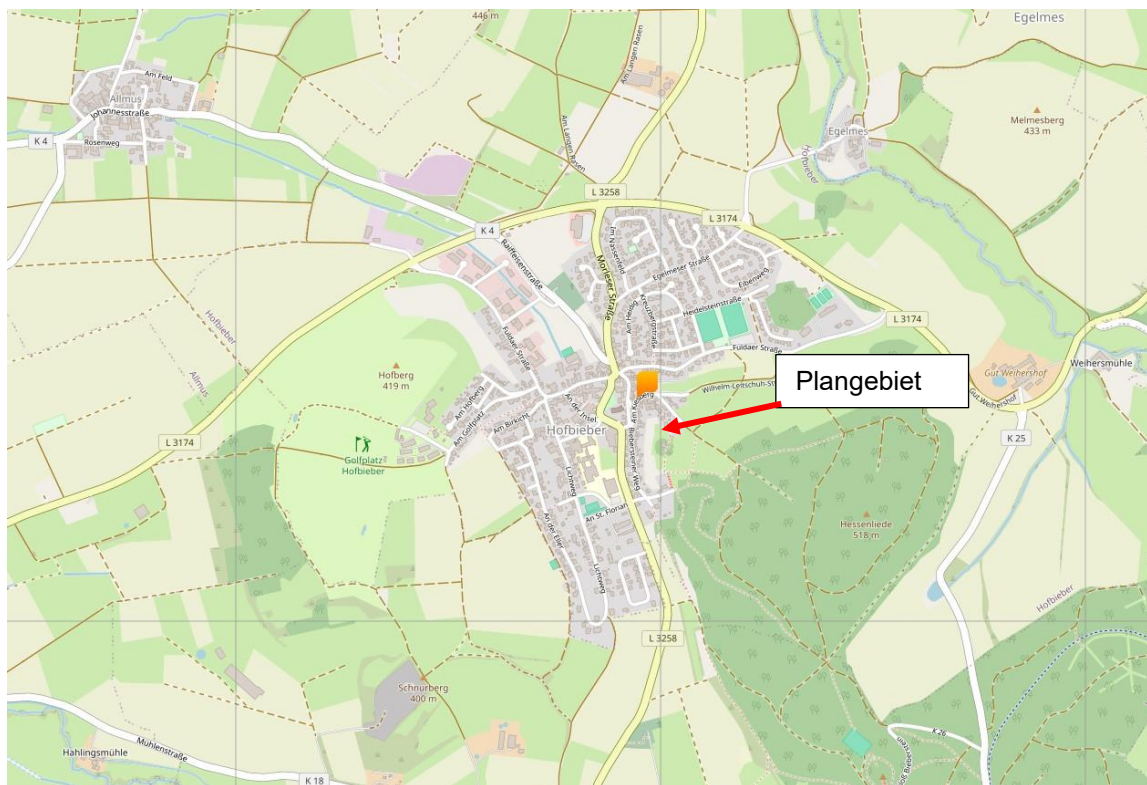


Abbildung 2: Örtliche Umgebung

Regionalplan Nordhessen

Der Regionalplan Nordhessen legt die großräumigen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen für den Regierungsbezirk Kassel fest. Er ist der planerische Rahmen für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Region im Einklang mit ihren natürlichen Lebensgrundlagen. Der Regionalplan Nordhessen 2009 legt die Gemeinde Hofbieber als Grundzentrum fest. Für die Grundzentren gilt eine ergänzende Funktion des Oberzentrums Fulda, vor allem als Wohnstandort und teilweise auch gewerbliche Standorte. Der Ortsteil Hofbieber wird als Wohnsiedlungsschwerpunkt zur Ergänzung ausgewiesen.

Gemäß dem Grundsatz 2 des Regionalplans Nordhessen soll die verkehrliche Anbindung der Verflechtungsbereiche an die zentralen Orte sowohl angebotsorientiert als auch bedarfsgerecht und zumutbar geregelt werden. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sollen Grundzentren innerhalb der jeweiligen Verflechtungsbereiche möglichst in einer halben Stunde und Mittelzentren in einer Stunde erreichbar sein. Der Zeitbedarf für die Erreichbarkeit der Oberzentren soll eine Stunde nicht wesentlich überschreiten.

Die betreffende Fläche grenzt unmittelbar an eine im Regionalplan Nordhessen als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellte Fläche an. Es sind ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft.

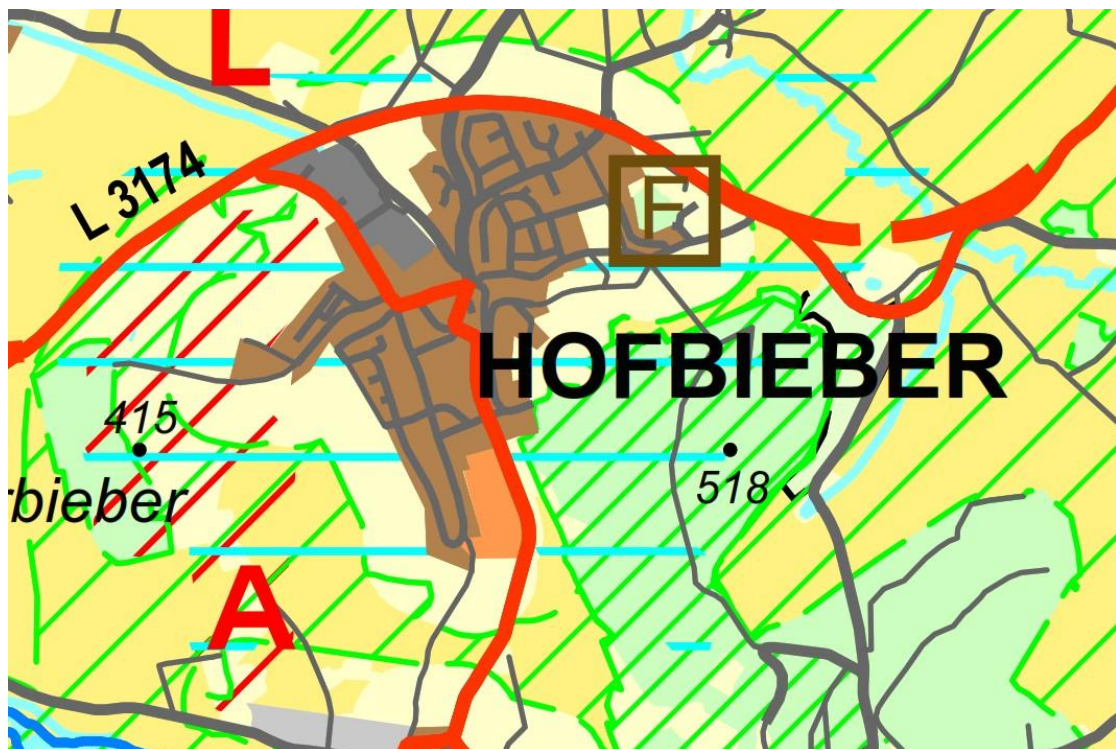


Abbildung 3: Auszug aus Regionalplan Nordhessen 2009

Der Entwurf des Regionalplans Nordhessen 2024 befindet sich derzeit in der Offenlage.

Flächennutzungsplanung

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hofbieber stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar.



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber, Online



Abbildung 5: Vorhandene Bebauungspläne im Ortsteil Hofbieber, online

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Naturparks Hessische Rhön“ Erklärung zum Naturpark im Staatsanzeiger für das Land Hessen - StAnz. 29/2006 S. 1517. Der Naturpark Hessische Rhön wurde im Jahr 1962 ausgewiesen und bis in das Jahr 1975 z.B. aufgrund von Gebietsreformen mehrfach erweitert. Sein Ziel ist die Op-

timierung und Unterhaltung der touristischen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere für das Wandern, sowie die Ausweisung eines hochwertigen und verlässlich markierten Wanderwegenetzes.

Im Süd-Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2631001 Hessische Rhön an das Plangebiet an. Zudem befindet sich der Bereich in einer Entfernung von ca. 130 m zum FFH-Gebiet Nr. 5325-305 „Vorderrhön“.

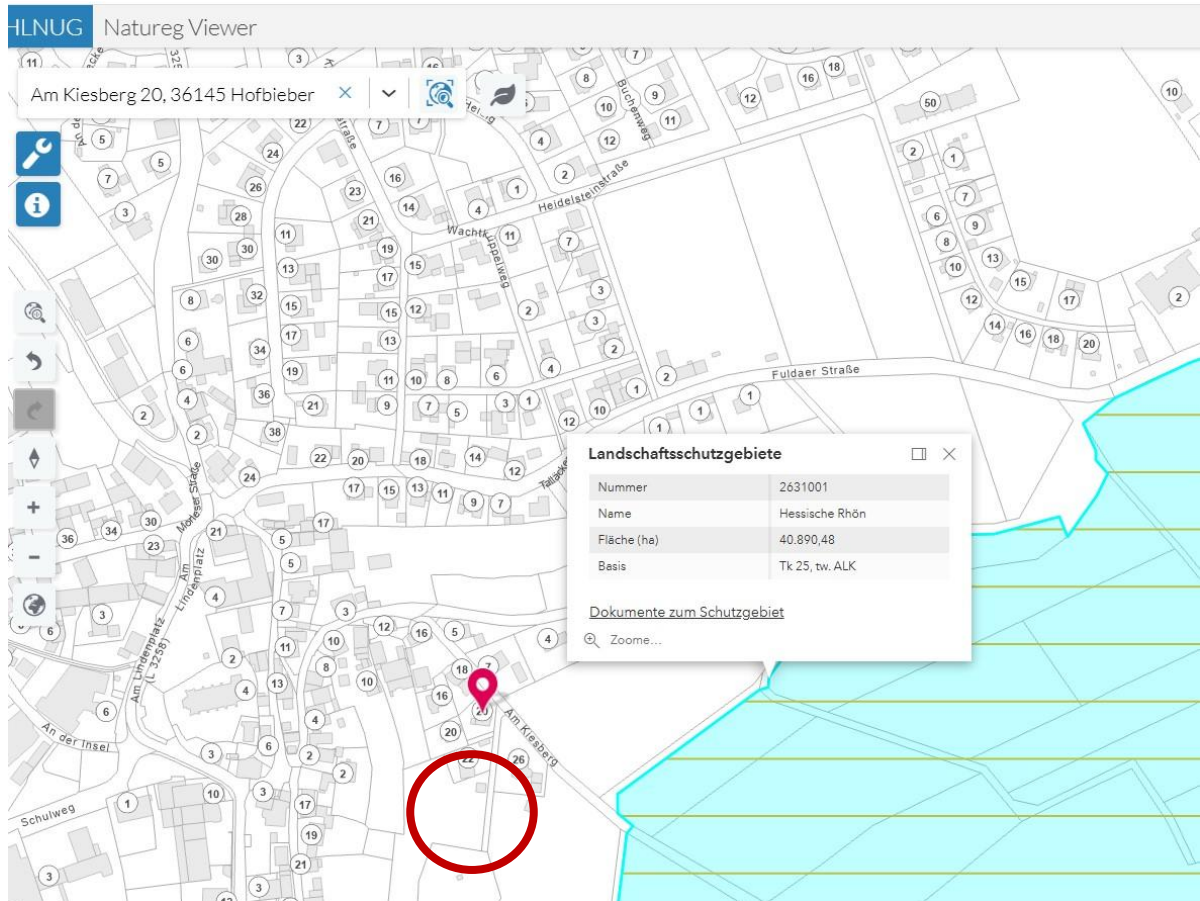


Abbildung 6: Auszug aus dem Natureg-Viewer der HLNUG

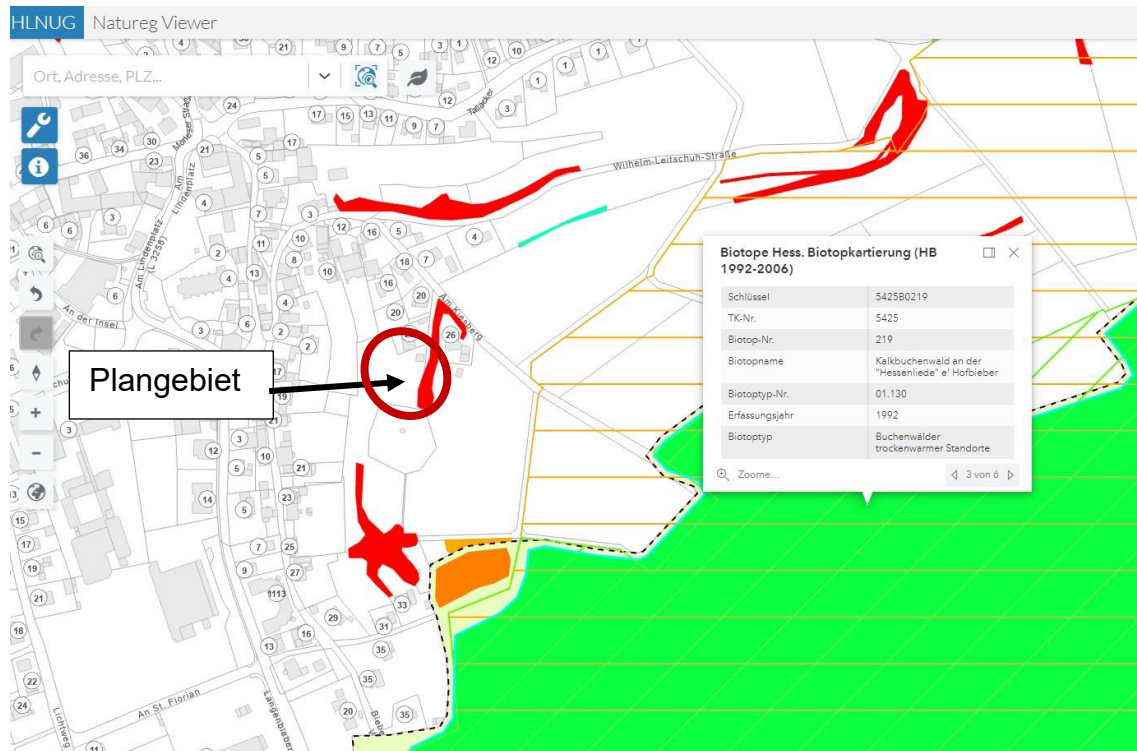


Abbildung 7: Auszug aus der Biotopkartierung des HLNUG

Nach Auswertung des Geoportal Hessen ist im Plangebiet kein Überschwemmungsgebiet dargestellt. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Naturdenkmale werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten.

4. Bestandsbeschreibung, städtebauliche Situation und Erschließung

Nutzungsstruktur

Das am Ortsrand befindliche Flurstück Nr. 54/2, Flur 5 Hofbieber, grenzt an die bestehende Wohnbebauung „Am Kiesberg“ an. Hierfür bestehen keine Bebauungspläne, d.h. planungsrechtlich unterliegt dieser Bereich dem § 34 BauGB. Im Bestand ist eine Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität vorhanden.

Die bestehende Bebauung wird geprägt durch überwiegend eingeschossige Gebäude. Die vorhandene Erschließungsstraße „Am Kiesberg“ ist bis zur Höhe des Flurstücks Nr. 56/3 (Gebäude Am Kiesberg Nr. 26) als befestigte Straße mit Kanal in einer Breite von 4,50 m ausgebaut.

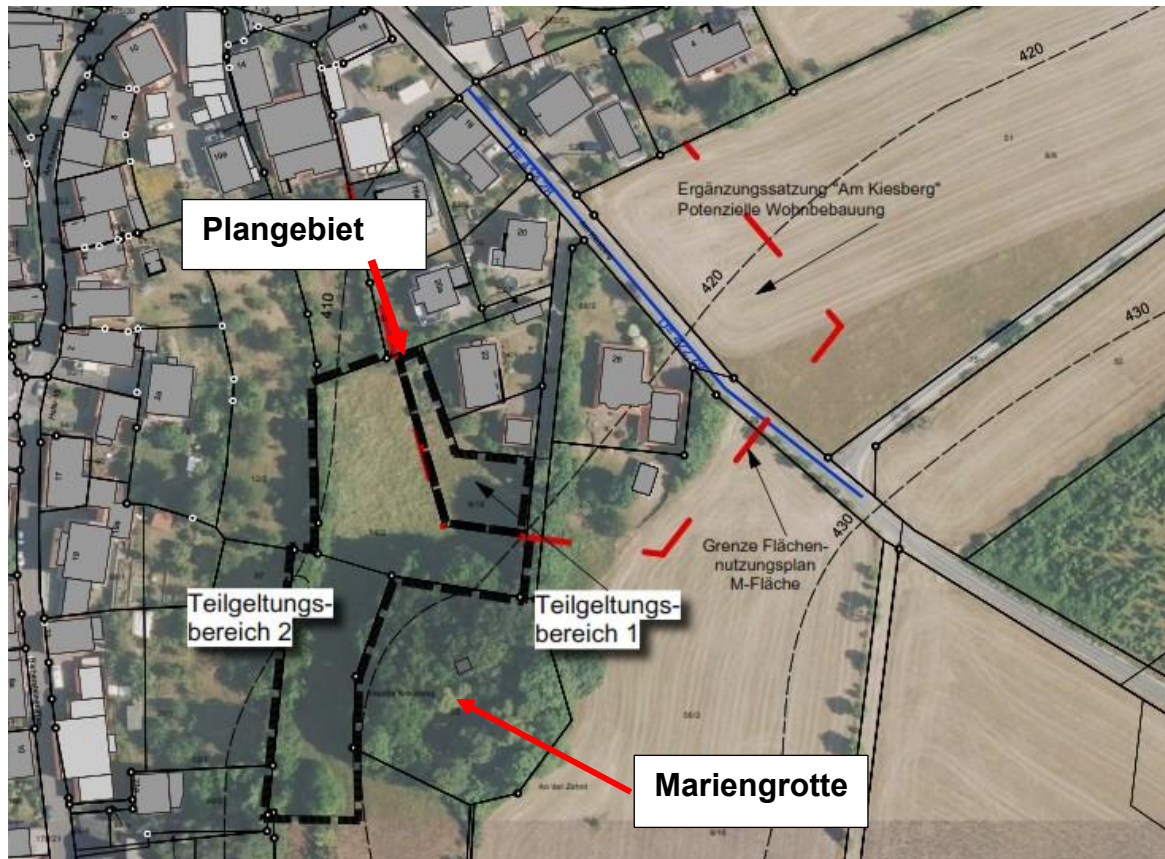


Abbildung 8: Luftbild aus geodaten online

Südlich des Planbereichs befindet sich auf dem Flst Nr. 55 die Mariengrotte mit altem Grünbestand.

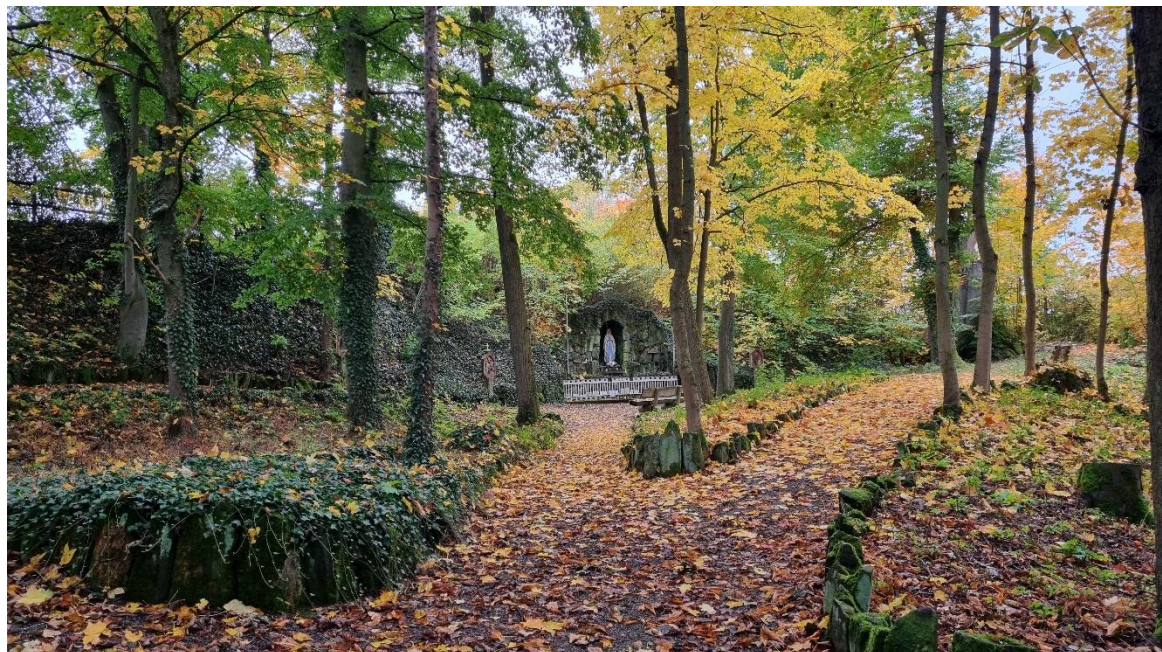


Abbildung 9: Blick auf Mariengrotte mit Grünbestand, 10.2025



Abbildung 10: Zufahrtsweg zu Flst Nr. 54/2 und bestehende Bebauung 10.2025



Abbildung 11: Blick auf Flst Nr. 54/2, 10.25

Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten

Das Satzungsgebiet fällt nach Norden um ca. 2-3 m von der bestehenden Zufahrt in Richtung Nord-Westen B. Es liegt auf einer Höhe von ca. 415 m ü. NN.

Zur Erkundung der Untergrundsituation auf dem künftigen Baugelände werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 und DIN 4020 empfohlen.

Aus dem zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS AG) des Landes Hessen werden für den Planungsraum Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG2) im Rahmen des Verfahrens abgefragt.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung kann von der öffentlichen Straße Am Kiesberg bzw. über den Zufahrtsweg Flst Nr. 81/1 aus erfolgen. Die Herstellung einer zusätzlichen Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen.

Der Öffentliche Personennahverkehr in Hofbieber wird mit den Buslinien 20, 21, 22 und 34 sichergestellt (Bushaltestelle Hofbieber Langenbieberer Straße, ca. 400 m entfernt).

Ver- und Entsorgung

Das Satzungsgebiet ist hinsichtlich der verkehrlichen und sonstigen technischen Planung voll erschlossen. Die Löschwasserversorgung ist bereits für die bestehenden Gebäude geregelt. Ein Abwasserkanal befindet sich in der Straße Am Kiesberg

5. Städtebauliche Planung

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

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Städtebauliche Ziele

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, weiterhin ist die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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

In der Satzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Satz 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Hiervon wird derart Gebrauch gemacht, dass eine „offene Bauweise“ mit Grenzabstand festgesetzt wird. Durch diese Festsetzung soll eine sich in die nähere Umgebung einfügende Bebauung in ortstypischer Bauweise ermöglicht werden. Zudem wird eine maximale Traufhöhe (talseits) von 6,0 m festgesetzt.

Als gestalterische Festsetzungen gem. § 91 HBO werden unter Punkt II.1. Des Textteils einzelne Festlegungen getroffen.

Für Dachaufbauten gilt die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Hofbieber. Hinsichtlich der Abstandsregelungen und Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen für Fahrräder gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hofbieber sowie die allgemeinen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (§§ 6 bis 8 HBO).

Flächenbilanz

Bedarf an Grund und Boden

Flächenangaben	In m²	In %
Geltungsbereich 1	695 m ²	100 %
Grundstücksfläche	495 m ²	71 %
Private Grünfläche	200 m ²	29 %
Ausgleichsfläche Flst Nr.54/2 (Teilgeltungsbereich 2)	Ca. 2900 m ²	

Alternativenprüfung

Eine Alternative zum Planvorhaben stellt sich derzeit nicht.

Planverwirklichende Maßnahmen/ Umsetzung des Bauvorhabens

Die Umsetzung des Bauvorhabens soll nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Immissionsschutz

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

Begründung der getroffenen Festsetzungen

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

Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich 1 umfasst einen Teil des Flurstücks Nr.54/2, Flur 5, Gemarkung Hofbieber als Teilgeltungsbereich 1 in einer Größenordnung von 695 m². Der Teilgeltungsbereich 2 dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich in einer Größenordnung von ca. 2.900 m² und gehört ebenfalls zum Flurstück der Gemarkung Hofbieber, Flur 05, Flst Nr. 54/2.

Baugrenze:

Aufgrund des engen Geltungsbereich von 20,20 m x 29,0 m wird die Festsetzung einer Baugrenze nicht für erforderlich gehalten.

Bauweise:

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO wird eine Bebauung in ortstypischer Bauweise sichergestellt.

Traufhöhen (TH)

Die maximal zulässigen talseitigen Traufhöhen werden auf 6,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen im Plangebiet ist der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Als Traufhöhe gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. der untere Pultdachabschluss sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten Vollgeschoss (Oberkante Attika).

6. Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- Ausgleichsregelung:

Umweltschützende Belange

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

Bestandsaufnahme und Bewertung

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt gemäß dem Naturreg-Viewer der HLNUG innerhalb der Naturraumeinheit „Osthessisches Bergland“, Haupteinheiten Nr. 353 Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken).

Haupteinheitengruppe: Osthessisches Bergland Nr. 35
Naturraum: Nr. 353.1 Westliches Rhönvorland

Geologie und Boden

Das Planungsgebiet wird dem geologischen Strukturraum Nr. 2.2.28 „Mesozoisches Gebirge (Ebene 1)“ bzw. Mesozoische Gräben und Senken (Ebene 2) sowie Hofbieberer Graben (Ebene 3) und befindet sich gemäß der geologischen Übersichtskarte (GÜK300) im geologischen Bereich GEO_ID Nr. 26, Formation ungegliedert, Petrographie Kalkstein, Mergelstein, Gruppe Muschelkalk (HLNUG, Geologie-Viewer).

Als Bodenartengruppe (BFD5L) wird im Bodenviewer Hessen die Bodenart Nr. (6) L (L, L/S, L/SI, L/Mo, LMo) angegeben.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Hofbieber aus dem Jahre 2005 ist am östlichen Ortsrand keine größere Siedlungsflächenerweiterung vorgesehen. Im Flächennutzungsplan ist eine gemischte Baufläche dargestellt.

Im Bereich der Hessenliede sind Ansprüche der Freizeit- und Erholungsnutzung mit den Belangen von Natur und Landschaft in Einklang zu bringen, wobei infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen ggf. zu überprüfen sind. Die Biotopkomplexe Hessenliede und Bieberstein befinden sich südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 130 m.

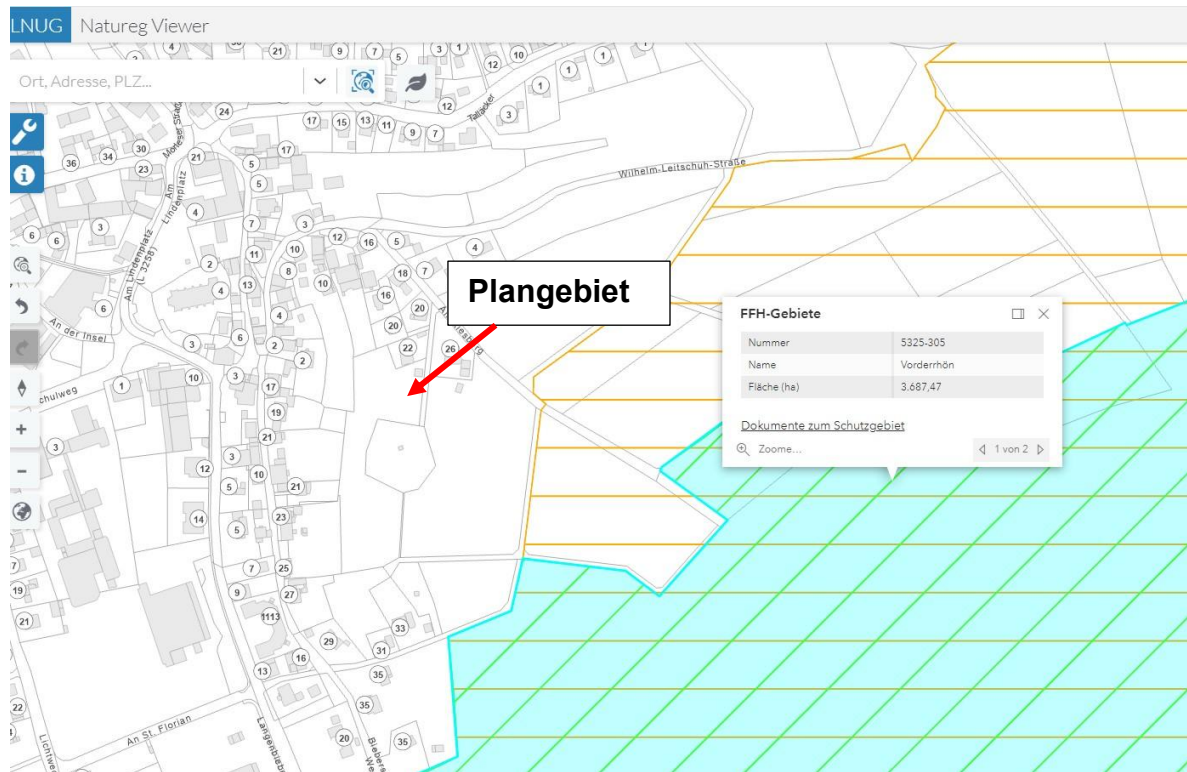


Abbildung 12: Ausschnitt Natureg-Viewer Hessen mit FFH-Gebiet „Vorderrhön“

Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten und geplanten Heilquellenschutz- und Trinkwasserschutzgebieten.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europ. Vogelschutzgebiete

Das FFH-Gebiet und Europäische Vogelschutzgebiet „Vorderrhön“ Nr. 5525-401 befindet sich in einer Entfernung von ca. 130 m. Von Auswirkungen durch das Plangebiet auf die Erhaltungsziele nach FFH-Richtlinie und Bundes-Naturschutzgesetz wird aufgrund der bestehenden Entfernung nicht ausgegangen. Es gibt keine angrenzenden Gewässer.

Klima und Luftthygiene

Durch die Bebauung des Plangebiets sind Auswirkungen auf Klimafunktionen, wie z.B. Luftleitbahnen, Kaltluftbahnen oder Durchlüftungsbahnen nur in geringem Maß zu erwarten, da die zukünftige Versiegelung der Fläche mit 240 m² relativ gering ist.

Starkregen

Die Starkregengefährdung ist in dem Bereich hoch. Es verläuft zum einen ein Fließpfad über das Grundstück und zum anderen besteht eine Gefährdung auf Grund der Hangneigung.

Vegetations- und Biotopausstattung

Gemäß der Hessischen Biotopkartierung grenzt das Plangebiet nicht unmittelbar an bestehende gesetzlich geschützte Biotope an. Das Plangebiet selbst ist Grünland frischer Standorte, mit mittlerer Nutzungsintensität, im Landschaftsplan der Gemeinde Hofbieber eingeordnet.

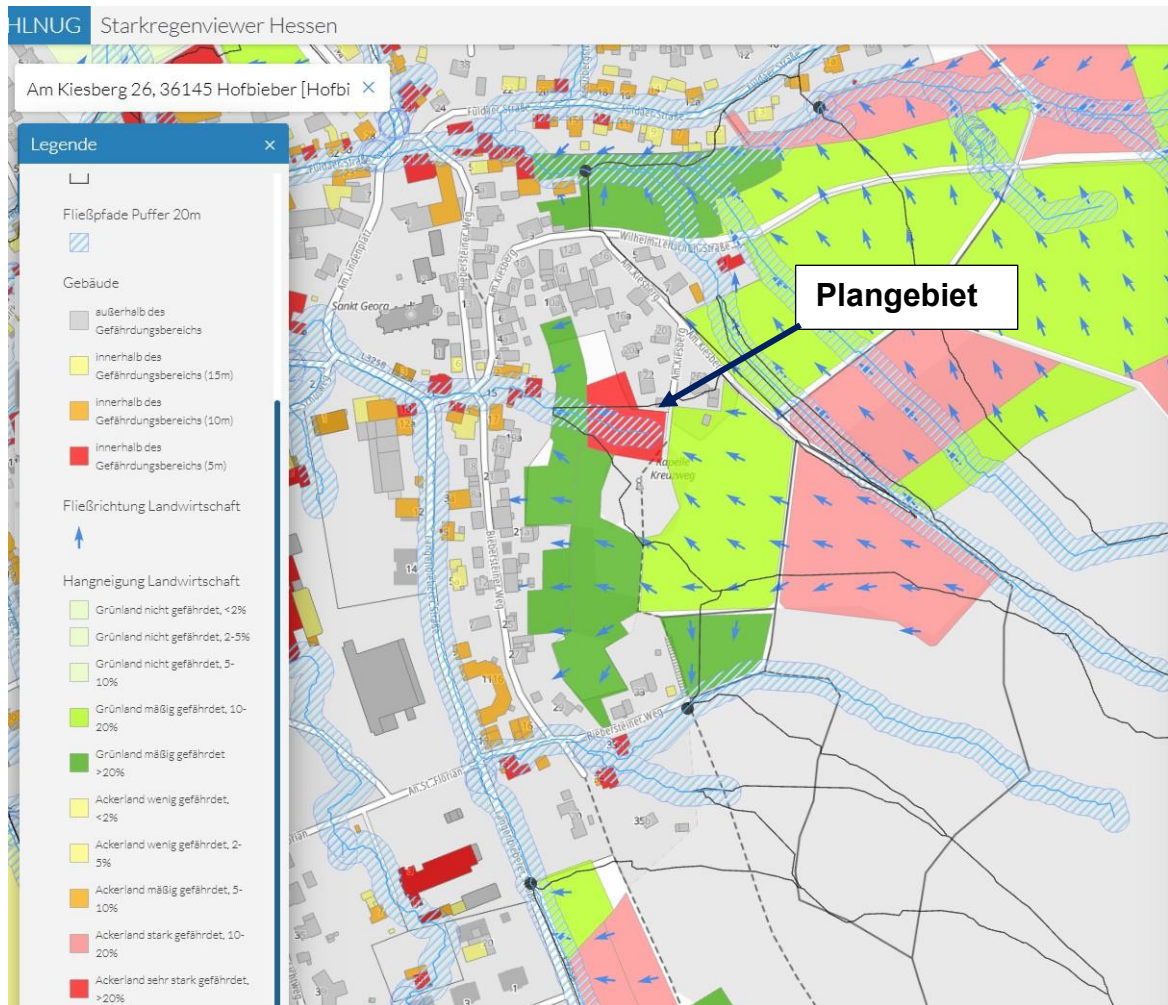


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Starkregenvier, HLNUG

Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 416 m ü. NN. und das Gelände fällt in Richtung Nord-Westen.

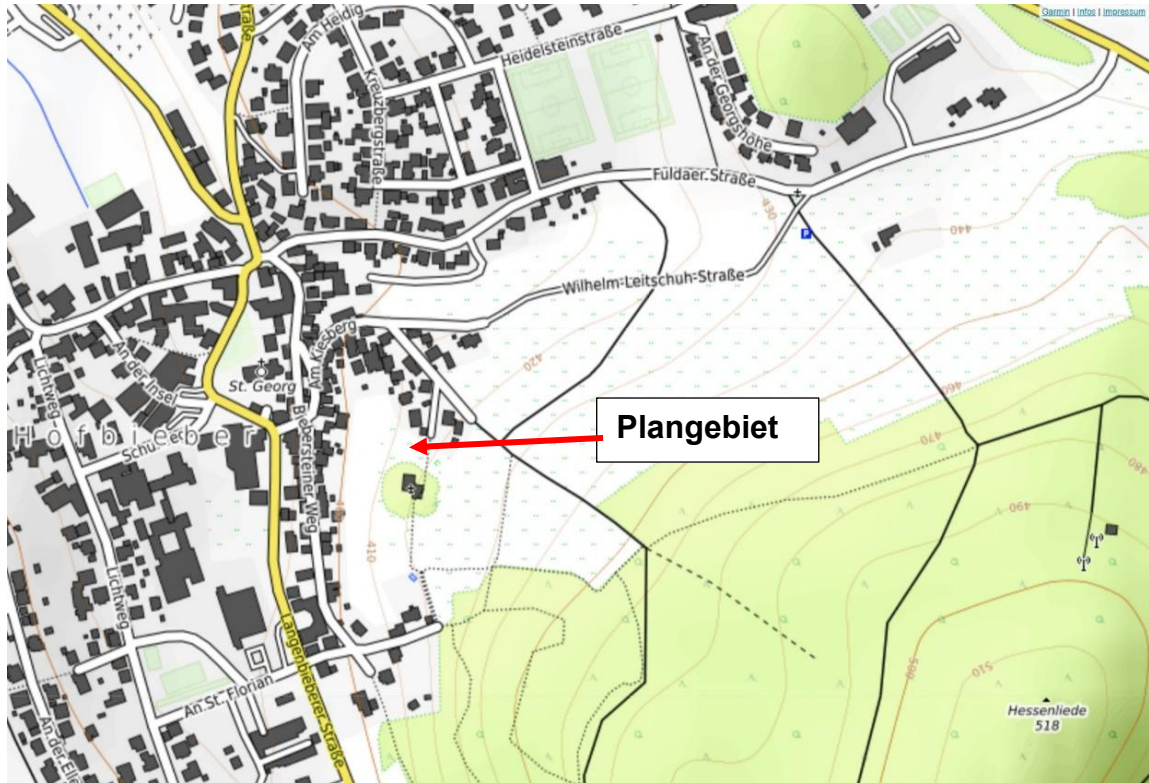


Abbildung 14: Ausschnitt aus opentopomap



Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Hofbieber

In der Karte 10b „Entwicklung -landschaftspflegerische Maßnahmen“ wird auf die Bedeutung der Pflege von flächenhaften Gehölzbeständen durch fachgerechten Rückschnitt, ggf. abschnittsweise „auf-den-Stock-setzen“ sowie die Kronenpflege an Obstgehölzen, ggf. habitus- und artgerechte Verkehrssicherungsmaßnahmen an Laubgehölzen hingewiesen.

Aus dem Lärmviewer des Landes Hessen geht hervor, dass das Gebiet tags und nachts einen Lärmpegel durch Straßenlärm von 40-44 dB(A) aufweist (Lärmkartierung 2022).

Entsprechend der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete nachts ein Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) festgesetzt.

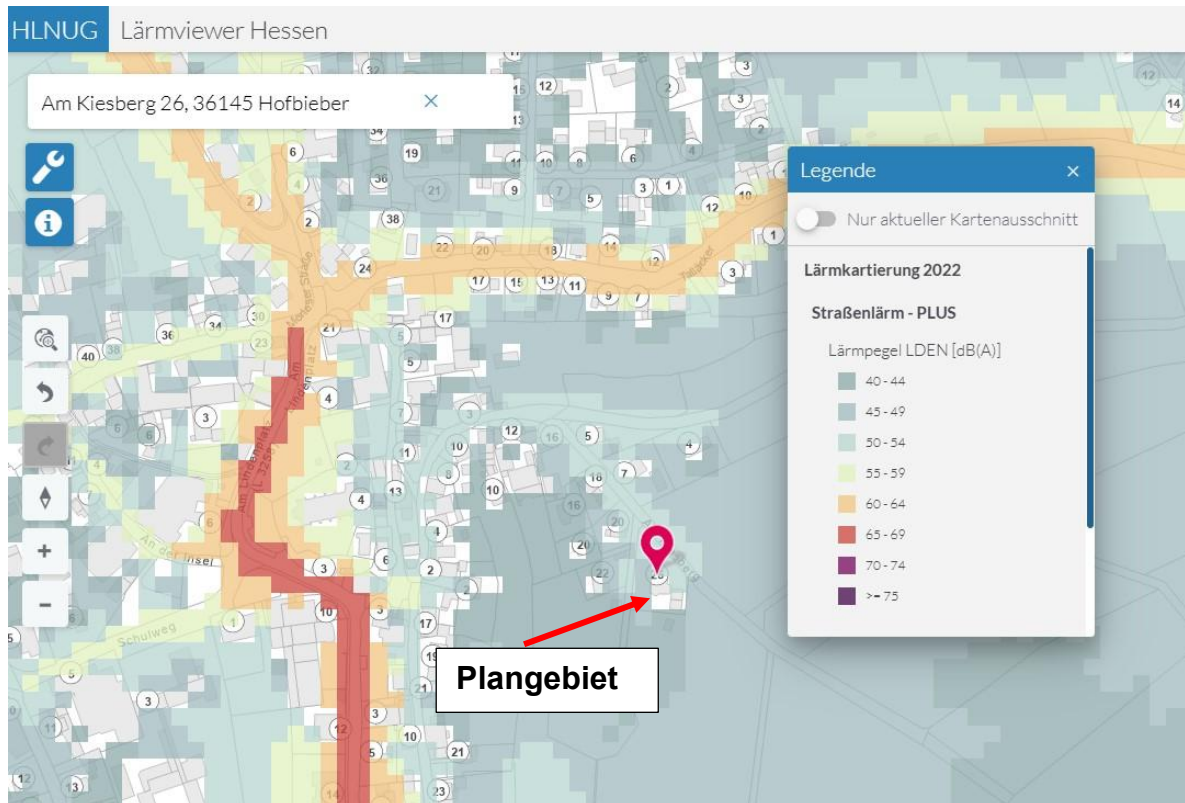


Abbildung 16: Ausschnitt aus Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2022

Eingriffe und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 695 m², davon als Grundstücksfläche mit Hausgarten ca. 495 m². Für den entstehenden Eingriff ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz ein Ausgleich zu erbringen. Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Eine Vorabstimmung und Festlegung des erforderlichen Ausgleichs mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte im Dezember 2025. Planungsziel ist es, den Eingriff weitgehend in der Nähe des Satzungsgebiets auszugleichen.

Ausgleichsmaßnahme:

Die bestehende Hangwiese stellt eine „Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität“ (Biotop Nr. 6.340 nach KV 2018) dar und befindet sich unmittelbar neben dem Satzungsgebiet auf dem gleichen Flurstück der Gemarkung Hofbieber, Flur 54/2, Flst Nr. 5. Diese kann als eine „Extensiv genutzte Weide mit deutlichen Vorkommen von Magerkeitsanzeigern,“ (Biotop Nr. 6.210 nach KV 2018) oder in eine „Wiesenbrache“ (Biotop Nr. 6.380 nach KV 2018) entwickelt werden.

Es werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- längerfristige Pachtung des Flst Nr. 54/2 durch den Bauherrn; hierzu vertragliche Regelung mit der UNB;
- mehrere Schnitte müssen auf dem Flst Nr. 54/2 unterbleiben; erste Mahd erst ab dem 01. Juli jeden Jahres;
- Dauerhafter Ausschluss von Düngung und chemischen Pflanzenschutzmitteln;
- entweder wenig intensive und saisonale Beweidung mit Ziegen und/ oder Schafen oder durch Entfernen von unerwünschten Pflanzen und Neuaussaat von autochtonem Saatgut;
- Entfernung von unerwünschter Gehölzentwicklung, um Gras- und Kräutewuchs zu fördern.

Der Bereich, in dem die Maßnahmen erfolgen sollen, wird zum Teilgeltungsbereich 2.

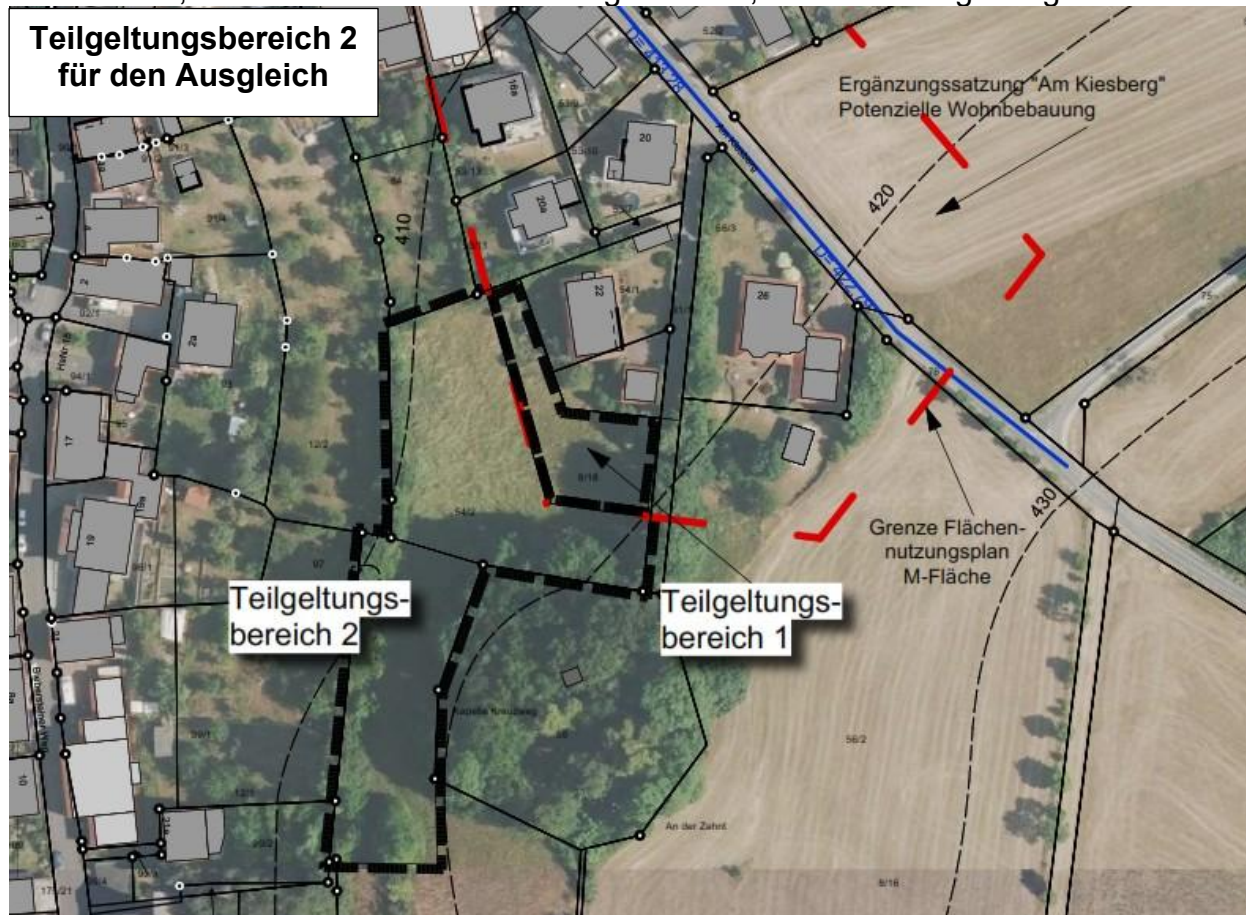


Abbildung 17: Teilgeltungsbereich 2 (Ausgleichsmaßnahme)

Dem Ausgleich dient eine Gesamtfläche von ca. 2.900 m². Durch die Maßnahme kann eine Aufwertung von 4 WP/m² erzielt werden. (siehe Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung als Anlage zu dieser Begründung).

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne § 50 des Bundesimmissionsschutz-gesetzes

Auf Grund der bestehenden und geplanten Nutzung als Wohnbebauung ist nicht davon auszugehen, dass sich schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes ereignen.

7. Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung wird eine Außenbereichsfläche in einer Größenordnung von 695 m² in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Die Fläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche teilweise entsprechend geprägt. Es handelt sich dabei um einen Teil des Flurstücks Nr 54/2, Flur 5, Gemarkung Hofbieber. Das Flurstück befindet sich am östlichen Ortsrand von Hofbieber.

Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Hofbieber für die Ergänzungssatzung erfolgte am _____. Der Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 695 m², davon als Grundstücksfläche ca. 495 m² und als private Grünfläche ca. 200 m². Erstellt werden soll ein Einfamilienhaus mit Garage und Hausgarten.

Es findet durch die bauliche Maßnahme ein Eingriff statt, welcher naturschutzrechtlicher auszugleichen ist. Der Ausgleich wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda in der Nähe des Geltungsbereichs auf dem Flst Nr. 54/2 (Teilgeltungsbereich 2) durchgeführt. Dem Ausgleich dient eine Gesamtfläche von ca. 2.900 m².

Unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichspflicht gehen von der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus. Eine Verschlechterung des Gesamtzustandes von Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten.

Aufgestellt:

Gemeinde Hofbieber, den

Unterschrift/ Stempel

.....

Markus Röder, Bürgermeister

Bearbeitet, Großenlüder, den 15.01.2026

Dagmar Sippel
Dipl. Ing. Stadtplanung (AKH)

8. Referenzliste

Folgende Planwerke und Unterlagen sind Grundlage der Ergänzungssatzung:

- Amt für Bodenmanagement Fulda, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 26.07.2024
- Bildquelle Abb. 9-11: Dagmar Sippel
- Gemeinde Hofbieber, Baugestaltungssatzung von 08/2017
- Gemeinde Hofbieber, Flächennutzungsplan, Teiländerung Nr. 12 vom 17.09.2014
- Gemeinde Hofbieber, Internetauftritt, Rubrik „Dorfleben – Ortsteile
- Gemeinde Hofbieber, Landschaftsplan, Karte 10b, von Büro Ketter-Eichert & Hinz, Architekten und Landschaftsarchitekten, Hünfeld v. Jan. 2005
- Gemeinde Hofbieber, Stellplatzsatzung v. 12.04.2019
- Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Bestandsdatenausgabe aus der Liegenschaftskarte im xml-Format, 26.07.2024
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Bodenviewer
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Geologie Viewer
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2022, Straßenlärm Plus;
- Hessisches Statistisches Landesamt: Bevölkerung in Hessen am 31.12.2023 nach Gemeinden
- Land Hessen, Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz, kurz gruschu-hessen,
- Land Hessen, Geoportal mit Überschwemmungsgebieten;
- Land Hessen, Naturschutzinformationssystem-Viewer; kurz natureg-Viewer,
- Land Hessen, Kompensationsverordnung – KV v. 26.10.2018
- Regionalversammlung Nordhessen, Regionalplan Nordhessen 2009

ABKÜRZUNGEN:

B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
DN	Dachneigung
FD	Flachdach
FNP	Flächennutzungsplan
FFH-Gebiet	Flauna-Flora-Habitat-Schutzgebiet
Flst.	Flurstück
GE	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung
HeNatG	Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft – (Hessisches Naturschutzgesetz)
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HVBG	Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
K	Kreisstraße
L	Landesstraße
LEP	Landesentwicklungsplan
LPlan	Landschaftsplan
M	Mischgebiet/ gemischte Baufläche
o.M	ohne Maßstab
PD	Pulldach
SD	Satteldach
TÖB	Träger öffentlicher Belange
Üb. NN	Über NormalNull
WA	Allgemeines Wohngebiet
WE/ha	Wohneinheiten pro Hektar
WP/m ²	Ökowertpunkte pro Quadratmeter

ANLAGEN:

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Blatt Nr. 1 **Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG**

Ergänzungssatzung "Am Kiesberg 2", Gemeinde Hofbieber, Gemarkung Hofbieber, Flur 5, T.v. Flst Nr. 54/2

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV						WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]		
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung							3	vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10	
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus- Bew	Übertr.v.Bl. Nr.	4		5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	2a	2b	2c	2d						Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6						
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich																	
F	1. Bestand vor Eingriff																
L	1	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen (strukturarme Hausgärten)			14	154			2156		0		2156			
Ä	2	6.340	Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität			35	541			18935		0		18935			
C	3	6.340	Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität (TG2)			35	2900			101500		0		101500			
E										0		0		0			
N	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz																
B	4	6.370	Naturnahe Grünlandanlage			25		197		0		4925		-4925			
I	5	10.710	Dachfläche, nicht begrünt,			3		180		0		540		-540			
L	6	10.540	Befestigte Flächen/ Zufahrten (z.B. Rasenpflaster)			7		60		0		420		-420			
A	7	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen (strukturarme Hausgärten)			14		258		0		3612		-3612			
N	8	6.210	Extensiv genutzte Weide mit deutlichem Vorkommen von Magerkeitsanzeigern (TG2)			39		2900		0		113100		-113100			
Z																	
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.							3595	0	3595	0	122591	0	122597	0	-6	0	
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:)																	
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr)																	
Su														-6			

9. Teil C Ergebnisse der Beteiligungen

- Wird nach Durchführung der Offenlage als Anlage beigefügt