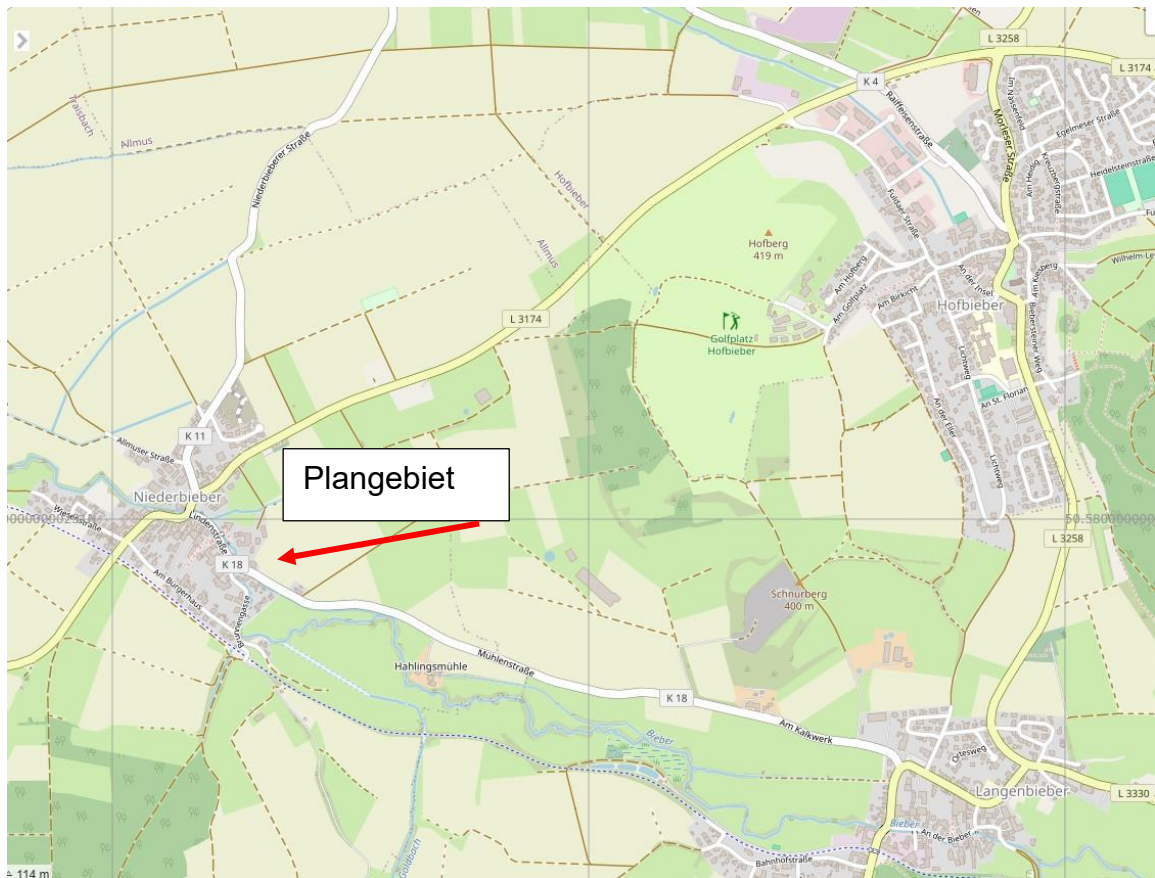


# GEMEINDE HOFBIEBER

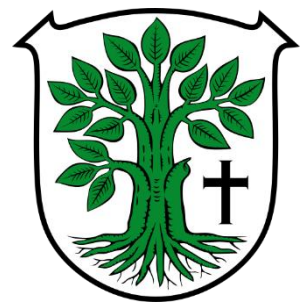
## 23. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS UND BEBAUUNGSPLAN NR. 44 „MÜHLENSTRASSE“, ORTSTEIL NIEDERBIEBER

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF – 20.01.2026



PLANUNGSBÜRO  
Dagmar Sippel



# GEMEINDE HOFBIEBER

## 23. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS UND BEBAUUNGSPLAN NR. 44 „MÜHLENSTRASSE“, ORTSTEIL NIEDERBIEBER

### Bearbeitung durch:

Planungsbüro Dagmar Sippel

An der Röde 32

36137 Großenlüder

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

Tel. 06648/ 6259394

info@planungsbuero-sippel.de

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

### **Verfahrensvermerke:**

<b>Bearbeitungsstand/ Bemerkung</b>	<b>BauGB</b>	<b>Datum/ Zeitraum</b>
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	18.02.2025, bekannt gemacht am 23.03.25
Frühzeitige Beteiligung mit Vorentwurf	§ 3 (1)	26.05.2025 bis 27.06.2025
Frühzeitige Behördenbeteiligung mit Vorentwurf	§ 4 (1)	26.05.2025 bis 27.06.2025, An- schreiben vom 23.05.2025
Abwägung und Auslegungsbeschluss	§ 1 (7)	18.09.2025
Billigung des Entwurfs der Bauleitplanung	§ 2a	<i>Geplant für 26.02.2026</i>
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Trä- ger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	
Satzungsbeschluss BPlan/ Feststellungsbe- schluss Flächennutzungsplan	§ 10/ § 6	

## Inhaltsverzeichnis

Teil A Planungsbericht.....	6
1.1. Bisheriges Verfahren/ Erfordernis der Planaufstellung	6
2.Räumliche und strukturelle Situation	7
2.1. Lage des Plangebietes .....	7
2.2. Räumlicher Geltungsbereich.....	7
2.3. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes.....	7
2.4. Nachbarschaft und Umfeld .....	9
2.5. Eigentumsverhältnisse .....	9
3.Rechtliche Situation	10
Landesentwicklungsplan Hessen 2020.....	10
Regionalplan Nordosthessen 2009/ Entwurf 2024.....	10
Flächennutzungsplanung.....	12
4.Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans	13
5.Inhalt des Bebauungsplanes	14
Städtebauliche Ziele .....	14
Art der baulichen Nutzung .....	14
Maß der baulichen Nutzung.....	14
Gestalterische (bauordnungsrechtliche) Festsetzungen gem. § 91 HBO .....	15
Erschließung / Verkehr/ Ver- und Entsorgung .....	15
6.Fachgutachten / Aussagen von Fachbehörden	16
Landschaftsplan.....	17
Schutzgebiete .....	19
7.Städtebauliche Kenndaten	19
Bedarf an Grund und Boden .....	19
8.Eingriffe / Ausgleich und grünordnerische Maßnahmen	20
9.Planverwirklichende Maßnahmen / Umsetzung des Bauvorhabens	21
10.Alternativenprüfung	22
Teil B Umweltbericht.....	23
1.Einleitung	23
2.Fachgesetze	23

3.Umweltzustand (Basisszenario) und zu erwartende Umweltauswirkungen	24
a)Fläche	24
b)Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten	24
Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten .....	24
c)Geologie und Boden	24
Vorsorgender Bodenschutz: .....	27
Bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung.....	27
d)Wasserhaushalt und Hydrogeologie	31
e)Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Bestandsaufnahme und Bewertung, Naturräumliche Gliederung	31
f)Vegetations- und Biotopausstattung	32
g)Immissionsschutz	33
h)Klima und Lufthygiene	34
i)Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild	35
4.Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes	36
5.Nutzung von Energie	37
6.Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	37
7.Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen	37
8.Allgemeine Überwachungsmaßnahmen	37
9.Allgemein Verständliche Zusammenfassung	38
10.Referenzliste	39
ANLAGEN.....	40
Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung .....	41
Teil C – Ergebnisse der Beteiligung aus der frühzeitigen Beteiligung.....	42

## **Abbildungsverzeichnis**

<i>Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlenstraße“</i>	8
<i>Abbildung 2: Geltungsbereich mit Luftbild Bestand</i>	8
<i>Abbildung 3: Blick auf Mühlenstraße 3 und 2a</i>	9
<i>Abbildung 4: Blick auf bestehende Bebauung an der Mühlenstraße</i>	9
<i>Abbildung 5: Blick von Osten auf Flst Nr. 76/5 mit landwirtschaftlichem Bestand und Ortskern</i>	10
<i>Abbildung 6: Ausschnitt aus Regionalplan 2009</i>	11
<i>Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2024 (noch nicht in Kraft)</i>	12
<i>Abbildung 8 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Hofbieber, o.M.</i>	12
<i>Abbildung 9: FNP-Änderung, Entwurf, ohne Maßstab</i>	13
<i>Abbildung 10: aus Stellungnahme v. 24.06.25 des Fachdienstes Bauen und Wohnen, Immissionsschutz</i>	17
<i>Abbildung 11: Landschaftsplan Gemeinde Hofbieber von 2005, Karte Nutzungen</i>	17
<i>Abbildung 12: Landschaftsplan der Gemeinde Hofbieber, Karte Entwicklung/ Maßnahmen</i>	18
<i>Abbildung 13: Querbauwerk über Mühlgraben, gegenüber Planbereich</i>	19
<i>Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44</i>	21
<i>Abbildung 15: Auszug aus dem BodenViewer Hessen</i>	25
<i>Abbildung 16: Auszug aus der Bodenfunktionsbewertung des HLNUG</i>	25
<i>Abbildung 17: Ausschnitt aus Bodenfunktionsbewertung, nördliche Ackerfläche</i>	26
<i>Abbildung 18: Ausschnitt aus der Bodenfunktionsbewertung, südliche Ackerfläche</i>	26
<i>Abbildung 19: Auszug aus dem Naturreg Viewer, Thema Gewässer</i>	31
<i>Abbildung 20: Ausschnitt aus Naturreg-Viewer Hessen</i>	32
<i>Abbildung 21: Ausschnitt aus der Karte „Entwicklung / rechtliche Bindungen“ Nr. 10a des Landschaftsplans</i>	33
<i>Abbildung 22: Ausschnitt aus Lärmviewer Hessen</i>	34
<i>Abbildung 23: Blick auf Bestand Mühlenstraße 9</i>	35
<i>Abbildung 24: Blick auf Ortskern, links im Bild Mühlenstraße 9</i>	35
<i>Abbildung 25: Auszug aus der Karte Nr. 8 des Landschaftsplans der Gemeinde Hofbieber</i>	36

## **Teil A Planungsbericht**

### **1. 1. Bisheriges Verfahren/ Erfordernis der Planaufstellung**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber am 18.02.2025 gefasst. Es handelt sich um die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hofbieber sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 für den Ortsteil Niederbieber im Bereich „Mühlenstraße“. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Im vorliegenden Fall soll auf ergänzenden Grundstücken, die sich am Ortsrand befinden, eine gemischte Nutzung geschaffen werden. Zum einen sollen die weitere Unterbringung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und zum anderen das Wohnen ermöglicht werden. Es handelt sich um Flächen, die im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegen und derzeit nicht bebaubar sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte von 26.05.2025 bis 27.06.2025. Das Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange erfolgte am 23.05.2025.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB haben 24 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben, darunter u.a. folgende mit Bedenken, Anregungen und/ oder Hinweisen:

- Amt für Bodenmanagement v. 27.05.25 mit fachlichen Informationen;
- BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland vom 26.06.2025 mit Anmerkungen zum Thema Flächenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen, Auswirkungen auf Klima, regionalplanerischen Vorgaben, zur Art und zum Maß der Bebauung, Vernichtung von Acker und zu den einzelnen Festsetzungen.
- Hessen Mobil vom 27.06.25 mit dem Hinweis auf Klärungsbedarf bezüglich des Straßen- und Gehwegausbaus an der Kreisstraße K 18;
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda v. 24.06.25, Fachdienst Gebäudemanagement mit dem Hinweis auf Klärungsbedarf bezüglich des Straßen- und Gehwegausbaus an der Kreisstraße K 18;
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda v. 24.06.25, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz mit erheblichen Bedenken gegen die geplante Bauleitplanung aufgrund der besonders hohen Bodenwertzahl bis 70 und der besonders schützenswerten Böden.
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda v. 24.06.25, Fachdienst Bauen und Wohnen, Immissionsschutz, mit Anregungen zu Ergänzungen hinsichtlich des Immissionsschutzgutachtens,
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda v. 24.06.25, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz mit Hinweisen zur ortsnahen Versickerung und mit der Ergänzung der Angaben zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Mischwasserkanals;
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda v. 24.06.25, Fachdienst Natur und Landschaft mit Anregungen zu Umfang und Inhalt des Umweltberichts bzw.

Angaben zur Kompensation, zur Ortsrandeingrünung und zum Thema Beleuchtung;

- Kreisausschuss des Landkreises Fulda v. 24.06.25, Fachdienst Landwirtschaft mit Anregungen zu näheren Angaben des erforderlichen Abstands zur landwirtschaftlichen Nutzung (Tierhaltung).
- OsthessenNetzGmbH v. 25.06.2025 mit Hinweisen zur Stromversorgung und zum Stromanschluss;
- Regierungspräsidium Kassel, Abt. Grundwasserschutz und Bodenschutz v. 27.06.25 mit Aussagen zum vor- und nachsorgenden Bodenschutz sowie Altlasten;
- Regierungspräsidium Kassel, Abt. Regionalplanung vom 24.06.25 mit Zustimmung zum Baugebiet als Arrondierung der Ortslage;
- Regierungspräsidium Kassel, Abt. Immissionsschutz v. 26.06.25 mit Bedenken hinsichtlich der Zuordnung von Wohnnutzungen sowohl im MD1 als auch im MD2.

Diese Hinweise und Anregungen sind so weit wie möglich in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen. Die umweltbezogenen Stellungnahmen werden ebenfalls mit ausgelegt.

## **2. Räumliche und strukturelle Situation**

### **2.1. Lage des Plangebietes**

Der Ortsteil Niederbieber hat 454 Einwohner (Stand 30.06.2022) und gehört zu der Großgemeinde Hofbieber (6.329 EW) mit den Ortsteilen Allmus, Danzwiesen, Hofbieber, Elters, Kleinsassen, Schackau, Langenberg, Langenbieber, Mahlerts, Obergruben, Obernüst, Rödergrund/ Egelmes, Schwarzbach, Traisbach, Wiesen und Wittges. Die Entfernung zwischen Niederbieber und Hofbieber beträgt ca. 2 km.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am östlichen Ortsrand von Niederbieber. Er grenzt an die bestehende Ortslage der vorhandenen Bebauung an der Mühlenstraße an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

### **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Niederbieber Flur 3, die Flurstücke Flst Nr. 34/2, T.v. 30/4, 136/1 und 136/3 sowie in der Flur 4 die Flurstücke 76/5, teilweise und 76/6. Das Gebiet ist auf der nachfolgenden Abbildung Nr. 1 dargestellt.

### **2.3. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes**

Die Nachbar-Flurstücke entlang der Mühlenstraße sind mit zweigeschossigen Wohngebäuden sowie landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Der Bestand innerhalb des Planbereichs (Flst Nr. 76/6) stellt sich zum einen als zweigeschossiges Wohnhaus mit Nebengebäuden und zum anderen – im nördlichen Planbereich - als landwirtschaftlich genutzte Fläche mit bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden auf dem Flst Nr. 76/5. Die restliche Fläche des Geltungsbereichs ist bisher unbebaut.

Der Großteil des Plangebiets dient derzeit als Acker. Im Böschungs- und Randbereich werden die Flächen derzeit als intensive Wirtschaftswiesen mit häufiger Mahd und Düngung genutzt.

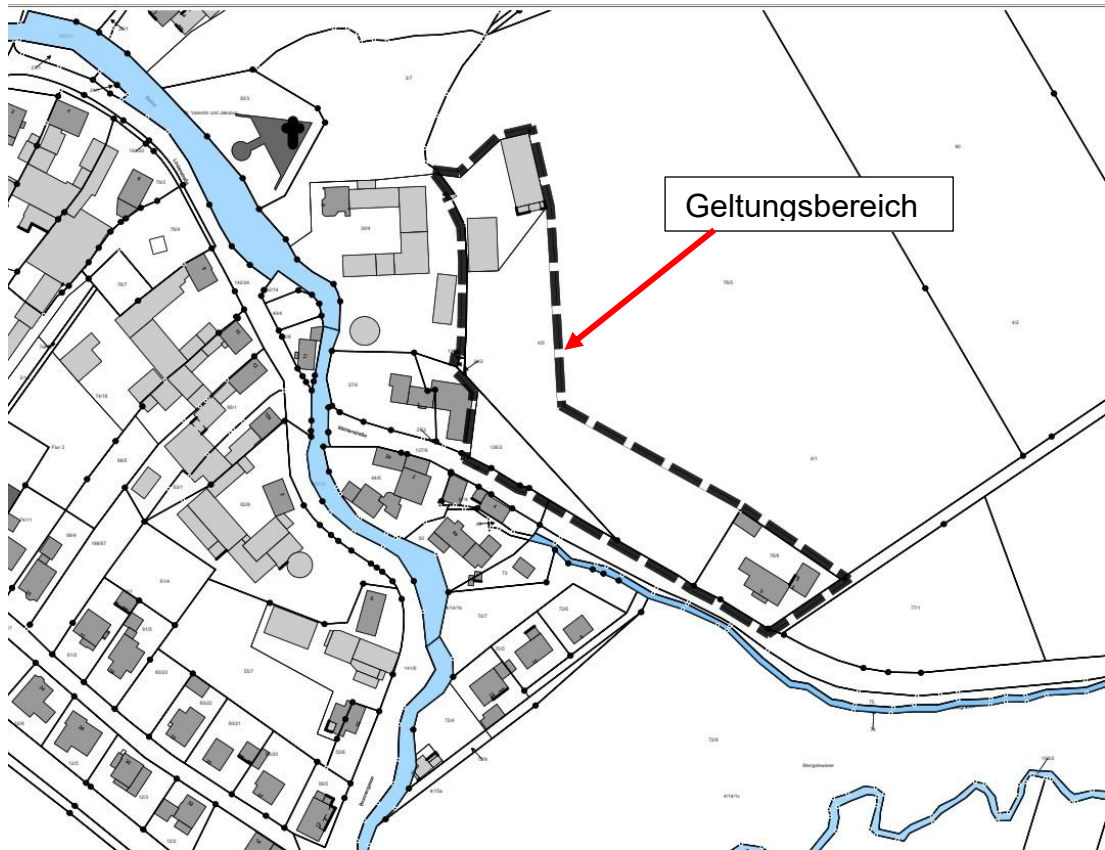


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlenstraße“

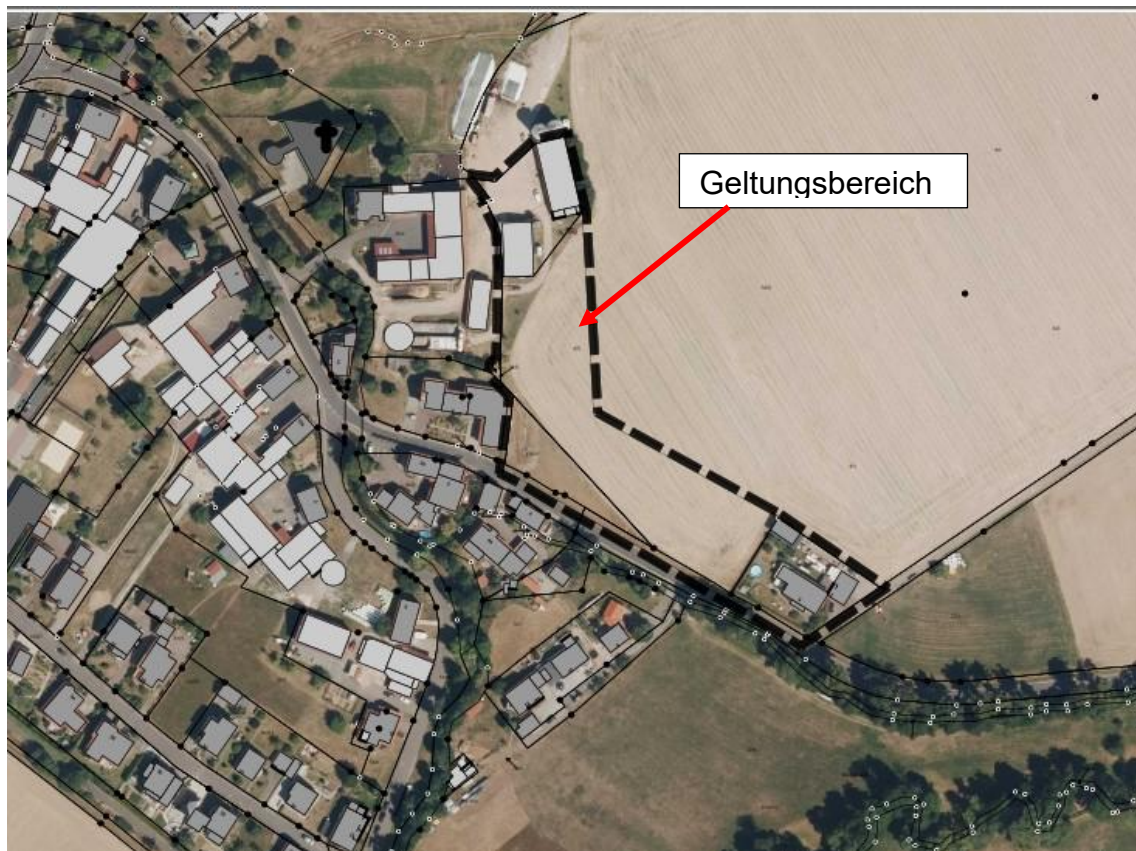


Abbildung 2: Geltungsbereich mit Luftbild Bestand

## 2.4. Nachbarschaft und Umfeld

Niederbieber ist das älteste der drei Bieberdörfer (Nieder-, Langen- und Hofbieber). Es entstand im Jahre 825 und ist ein mittleres Rhöndorf im unteren Biebertal, westlich von Hofbieber. War das Dorf früher durch die Landwirtschaft geprägt, gibt es heute nur noch zwei Vollerwerbs -Landwirtschaftliche Betriebe. Stattdessen haben sich mehrere Firmen der metallverarbeitenden Industrie angesiedelt. Zwei Firmen beschäftigen über 30 Mitarbeiter, die zum Teil aus dem Ort Niederbieber kommen. Wohnort nahes Arbeiten ist in Niederbieber möglich.

In Niederbieber gibt es eine intakte Vereinsstruktur. Jeder Verein verfügt über eigene Räumlichkeiten, die in Eigenregie verwaltet und bewirtschaftet werden. Das im Jahre 1853 errichtete Backhaus ist heute noch voll funktionsfähig. Bei Festen und anderen Gelegenheiten wird heute noch der Backofen angeheizt. Im Rahmen der Dorferneuerung wurde das Dorfgemeinschaftshaus neu errichtet. Die Bewohner des Ortes haben im Rahmen des Neubaus 2600 Stunden Eigenleistung zum Bau des Gebäudes erbracht.

## 2.5. Eigentumsverhältnisse

Die genannten Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum.



Abbildung 3: Blick auf Mühlenstraße 3 und 2a



Abbildung 4: Blick auf bestehende Bebauung an der Mühlenstraße



Abbildung 5: Blick von Osten auf Flst Nr. 76/5 mit landwirtschaftlichem Bestand und Ortskern

### 3. Rechtliche Situation

Der betreffende Bereich wird bauaufsichtlich derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind Bauvorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn es zu den privilegierten Vorhaben im Sinne von Abs. Nr. 1 bis 8 BauGB oder zu den sonstigen Vorhaben im Sinne von Abs. 2 der genannten Norm gehört.

Es gibt in der unmittelbaren Umgebung keine bestehenden Bebauungspläne.

#### **Landesentwicklungsplan Hessen 2020**

Die Gemeinde Hofbieber ist dem Oberzentrum Fulda zugeordnet. Mit Ausnahme der Städte Kassel und Fulda und an deren Stadtgebiete angrenzende Kommunen, die im verdichteten bzw. hochverdichteten Raum liegen, ist der Großteil der nordhessischen Kommunen den Raumkategorien des ländlichen Raums zuzuordnen. Das Land Hessen strebt die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in seiner Gesamtheit in allen Teilräumen an. Zur Entwicklung des ländlichen Raums sind auf die jeweilige Ausgangssituation bezogene Strategien und Maßnahmen zur Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen notwendig.

Neben den Verdichtungsräumen Kassel und Fulda wird die Planungsregion Nordhessen durch z.T. große Gemeinden mit zahlreichen dörflichen Ortsteilen geprägt. Ein wesentlicher Schwerpunkt planerischer Anstrengungen wird deswegen darin bestehen, die ländlichen Siedlungsstrukturen zu stärken, etwa durch verbesserte Mobilitätsangebote und die Sicherung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

#### **Regionalplan Nordosthessen 2009/ Entwurf 2024**

Das Regierungspräsidium Kassel, Dez. Regionalplanung, hat in seiner Stellungnahme vom 24.06.25 grundsätzlich der Planung als Arrondierung der Ortslage zugestimmt und mitgeteilt, dass im Regionalplan Nordhessen 2009 das Plangebiet überwiegend als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (ca. 0,7 ha) festgelegt ist, der verbleibende Rest als Vorranggebiet Siedlung Bestand. Kleinflächig wird der äußerste östliche Zipfel, im Bereich der vorhandenen Bebauung, zudem von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (RLK Fließgewässer, Aue, Grünland) überlagert.

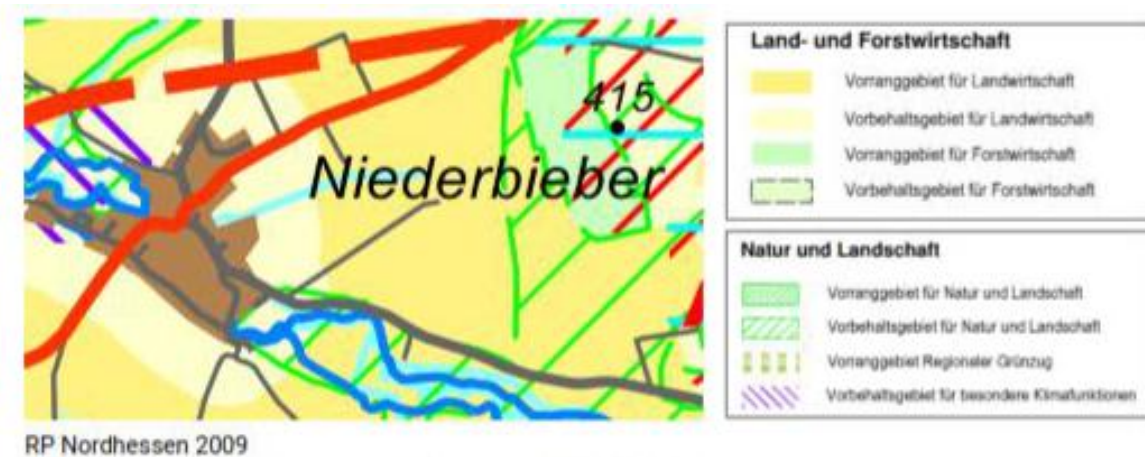


Abbildung 6: Ausschnitt aus Regionalplan 2009

Der Entwurf des Regionalplans Nordosthessen 2024 legt die Gemeinde Hofbieber als Unterzentrum fest. Der Grundsatz 3 besagt dabei, dass der über die Eigenentwicklung hinausgehende Zuwachs von Wohnsiedlungs-, Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Errichtung überörtlicher Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen soll sich im Wesentlichen auf die zentralen Ortsteile beschränken. Der Abbau von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen soll auch in nichtzentralen Ortsteilen vermieden werden. Der Gemeinde Hofbieber wird gemäß 3.1.1 Ziel 2 ein maximaler Bruttowohnsiedlungsbedarf von 9 ha für den Zeitraum 2021 bis 2035 zugestanden.

Der Geltungsbereich wird im Regionalplan 2024 als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt und grenzt an ein „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ an. Unter 3.1 Ziel 2 geht hervor, dass wenn ein Vorranggebiet für Landwirtschaft unmittelbar an ein Vorranggebiet Siedlung Bestand oder Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand angrenzt, ist dessen Inanspruchnahme ausschließlich zum Zweck der Siedlungsentwicklung unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig:

- für die betroffene Ortslage ist in der Regionalplankarte kein Vorranggebiet Siedlung Planung oder Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung festgelegt,
- es grenzt kein für eine bauliche Entwicklung geeignetes Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft an das Vorranggebiet Siedlung Bestand oder Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand an,
- die Planungsfläche schließt unmittelbar an die bebaute Siedlungslage an, die Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf werden eingehalten,
- die Flächenneuausweisung für Siedlungszwecke oder Industrie und Gewerbe umfasst bei der jeweiligen Ortslage einzeln oder in Summe in der Geltungsdauer des Regionalplans nicht mehr als 5 ha,
- es stehen dieser ausnahmsweisen Nutzung des Vorranggebietes für Landwirtschaft keine sonstigen Zielfestlegungen des Entwurfs des Regionalplans 2024 entgegen.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2024 (noch nicht in Kraft)

Die Flächenneuausweisung für Siedlungszwecke im Ortsteil Niederbieber beträgt weniger als 5 ha.

### Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hofbieber stellt für Niederbieber teilweise eine landwirtschaftliche Fläche und teilweise eine gemischte Baufläche dar. Es wird zukünftig insgesamt eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert.

#### Darstellung FNP (alt)

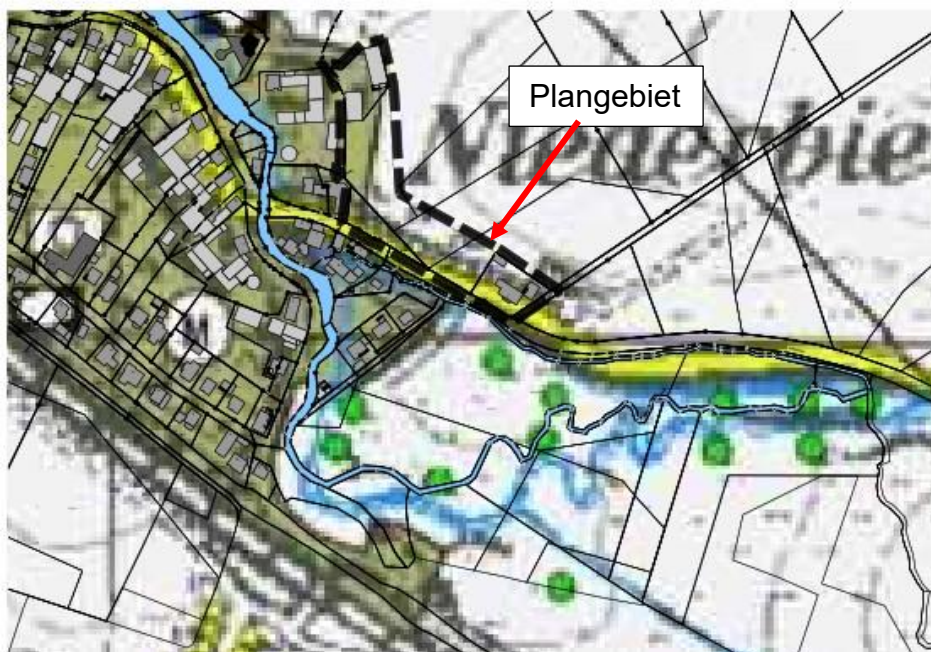


Abbildung 8 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Hofbieber, o.M.

#### Darstellung FNP (neu)



Abbildung 9: FNP-Änderung, Entwurf, ohne Maßstab

#### 4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Planungsziel ist die Ausweisung eines Dorfgebietes für einen landwirtschaftlichen Teil im Norden (MD1) sowie für die Siedlungsentwicklung als ergänzende Bebauung im Süden des Planbereichs (MD2). Im landwirtschaftlichen Teil des Dorfgebietes (MD1) ist die Errichtung einer Maschinenhalle beabsichtigt; Wohnen wird hier aufgrund der prognostizierten Geruchsstunden von mehr als 15 % der Jahresstunden eher nicht möglich sein. Im südlichen Teil des Dorfgebietes (MD2) können Wohnhäuser errichtet werden, allerdings nicht in dem westlichen Bereich der prognostizierten Geruchsstunden von mehr als 15 % der Jahresstunden. Da neben Landwirtschaft und Wohnen in einem MD auch noch andere bauliche Anlagen möglich sind (z.B. das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, etc.), kann die Bauleitplanung aus Sicht des Fachdienstes Bauen und Wohnen, Abt. Immissionsschutz des Landkreises Fulda so dennoch aufgestellt werden. Bei der Vermarktung der Grundstücke ist der Umstand, dass auf dem westlichen Bau- feld des MD2 voraussichtlich keine Wohnbebauung möglich ist, zu berücksichtigen (Stellungnahme vom 24.06.2025).

Das Regierungspräsidium Kassel, Dez. Immissionsschutz, teilt zudem in seiner Stellungnahme vom 26.06.25 mit, dass durch die Ausnutzung der zulässigen Geruchsimmissionen von 15 % der Jahresstunden eine möglicherweise zukünftige Ausweitung der landwirtschaftlichen Betriebe hinsichtlich der Tierhaltungszahlen weitestgehend ausgeschlossen wird.

Es ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine wesentliche zusätzliche Verkehrsbelastung innerhalb und außerhalb des Planbereiches zu erwarten. Vom Gebiet selbst ausgehend, ist keine wesentliche zusätzliche Lärmzunahme zu erwarten. Es wurde im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes das „Immissionsschutzgutachten zur geplanten Entwicklung eines Mischgebietes im Ortsteil Niederbieber“ mit Datum vom 25.07.2022, Projekt Nr. 2022-06-06 des öbv Sachverständigen Michael Herdt erstellt.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 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).

### Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO mit einem nördlichen (MD1) und einem südlichen Teil (MD2) aufgrund der Geruchsstundenhäufigkeit laut Immissionsschutzgutachten v. 25.07.22 festgesetzt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Im südlichen Teil des Dorfgebiets (MD2) können Wohnhäuser errichtet werden, allerdings nicht in dem westlichen Bereich der prognostizierten Geruchsstunden von mehr als 15 % der Jahresstunden. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

### Maß der baulichen Nutzung

Im landwirtschaftlichen Teil des Dorfgebiets MD1 wird bei einer maximal eingeschossigen Bebauung eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäude können auch ohne Einhaltung des seitlichen Grenzabstands unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gem. § 6 HBO errichtet werden, um dem landwirtschaftlichen Bestand und dessen Entwicklung den erforderlichen Freiraum zu ermöglichen.

Im MD2 erfolgt bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung eine offene Bauweise, d.h. die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO im MD2 wird eine Bebauung in ortstypischer Bauweise sichergestellt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO Abs. 1 und 3 festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird im MD1 eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im MD2 beträgt die Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und die Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8. Diese Bestimmung erfolgte in Hinblick auf das tatsächlich existierende Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgesetzt durch maximale bergseitige und talseitige Traufhöhen (TH, bgs, tls.): TH max. = 6,0 m bgs. und 7,50 m tls.

Die Höhe der Außenwand wird gemessen vom mittleren Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe).

Die Zahl der Vollgeschosse wird im MD2 als Höchstmaß in der Nutzungsschablone auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im MD1 beträgt die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ein Vollgeschoss.

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

### **Gestalterische (bauordnungsrechtliche) Festsetzungen gem. § 91 HBO**

Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Dachform für Hauptgebäude im MD1 das Pultdach (PD) und Satteldach (SD) mit einer Dachneigung DN von 12 – 45° zulässig.

Im MD2 sind sowohl das versetzte Pultdach (vPD) mit einer Dachneigung von 0 bis 27° als auch das Satteldach /SD) sowie Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 12-45° zulässig. Bezüglich der Dachgauben-Gestaltung und Drenpelhöhe gilt die Baugestaltungs-Satzung der Gemeinde Hofbieber. Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen und Loggien.

Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betonsteine in einheitlicher Farbgebung (ziegelrot, rotbraun bis dunkelgrau bzw. anthrazitfarben) zu verwenden. Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig. Die Dachflächen sind einfarbig mit nicht glänzenden Materialien einzudecken.

Ziel der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist es, durch die eingeschränkte Variationsbreite den dörflichen Charakter der Umgebung zu erhalten.

### **Erschließung / Verkehr/ Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist hinsichtlich der verkehrlichen und sonstigen technischen Planung und der Löschwasserversorgung erschlossen. Die Bushaltestelle „Niederbieber“ befindet sich in ca. 350 m Entfernung. Diese wird von den Linie 20 des Liniennetzes Landkreis Fulda (LNG Fulda) angefahren.

Die verkehrliche Erschließung besteht durch die Straße „Mühlenstraße“, welche auf Grund der Mitteilungen von Hessen Mobil vom 27.06.25 und Kreisausschuss des Landkreises Fulda vom 24.06.25 vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen wurde. Hessen Mobil plant derzeit den Ersatzneubau zur Unterführung der Bieber im Zuge der K 18 (Lindenstraße/ Mühlenstraße). Im weiteren Verlauf Richtung Langenbieber ist in dem Zusammenhang u.a. auch abschnittsweise der OD-Ausbau der K 18/Mühlenstraße bis Ortsende Niederbieber beabsichtigt. Im Rahme des Vorentwurfs wurde nach Entwurfsplanung seitens HessenMobil deutlich, dass die vorhandenen Verkehrsflächen für den geplanten

Ausbau der Straße auf einheitlich 5,50 m Breite und denen in den textlichen Festsetzungen zur Bauleitplanung genannten und im Bebauungsplan nunmehr bezeichneten Breite von 2,50 m für den beabsichtigten Geh-/Radweg nicht auskömmlich sein werden.

Der geplante Gehweg soll daher als gemeindliche Maßnahme auf den Privatflächen als Verbreiterung zu dem vom Landkreis bis zu den privaten Grundstücksgrenzen herzustellenden Schrammbord dargestellt werden und wird vom Geltungsbereich ausgenommen.

Ein öffentlicher Abwasserkanal (DN 300) liegt in der Mühlenstraße und wird als jeweiliger Hausanschluss verlängert. Ein bestehender Regenwasserkanal verläuft vom Flurstück Nr. 76/6 über die Flurstücke Nr. 136/3 und 76/5 bis zum Vorfluter Bieber. Die Versorgungsleitungen von Strom und Telekom befinden sich an den Grundstücksgrenzen der o.g. Grundstücke innerhalb des zukünftigen Gehwegs (außerhalb des Planbereichs).

Es besteht eine Wasserversorgungsleitung (Graugussleitung GG DN 100) in dem Gebiet.

## **6. Fachgutachten / Aussagen von Fachbehörden**

Als Fachgutachten liegt ein „Immissionsschutzgutachten zur geplanten Entwicklung eines Mischgebiets im Ortsteil Niederbieber“ mit Datum vom 25.07.2022, Projekt Nr. 2022-06-06 des öbv Sachverständigen Michael Herdt, Barbarossastraße 2, 63654 Büdingen, vor. Dieses besagt, dass im vorliegenden Fall der Richtwert für Wohn- bzw. Mischgebiete in Höhe von 10% der Jahresstunden überschritten wird. Eine Ausweisung als Wohn- bzw. Mischgebiet ist daher nicht möglich. Eine Ausweisung als Dorfgebiet oder als „dörfliches Wohngebiet“ hingegen ist möglich.

Das Gutachten kommt aber auch zu dem Ergebnis, dass bei Ausweisung eines MD eine Wohnbebauung nur in den Bereichen möglich ist, für die eine Geruchsstundenhäufigkeit < 15 % der Jahresstunden errechnet wurde (vgl. Bewertung auf S. 40 des Gutachtens). Dies betrifft im Wesentlichen den als MD2 ausgewiesenen Bereich. Bei genauem Abgleich der Rechenergebnisse mit dem ausgewiesenen MD2 fällt jedoch auf, dass das westliche Baufeld des MD2 gemäß Gutachten in einem Bereich > 15 % der Jahresstunden liegt.

Bei der Vermarktung der Grundstücke ist der Umstand, dass auf dem westlichen Baufeld des MD2 voraussichtlich keine Wohnbebauung möglich ist, zu berücksichtigen



Abbildung 10: aus Stellungnahme v. 24.06.25 des Fachdienstes Bauen und Wohnen, Immissionsschutz

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LPlan) der Gemeinde Hofbieber von 2005 stellt die Fläche in der Karte „Biotopkartierungen und Nutzungen“ teilweise als bebautes Gebiet und teilweise als Ackerfläche dar

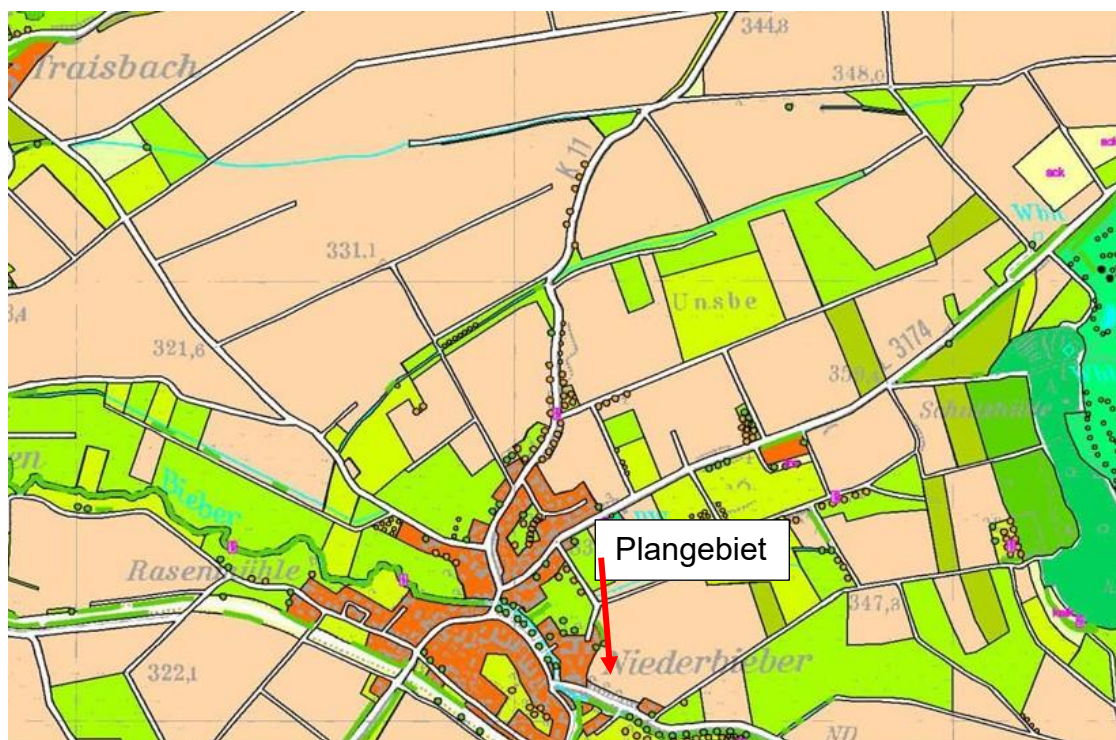


Abbildung 11: Landschaftsplan Gemeinde Hofbieber von 2005, Karte Nutzungen

Folgende Maßnahmen gehen aus dem Landschaftsplan, Karte Nr. 10a „Entwicklung – Landschaftspflegerische Maßnahmen“ hervor:

- Ortsrandgestaltung, Schaffung eines strukturreichen Übergangs von bebauter Ortslage zur freien Landschaft, Anpflanzung standortgerechter Hecken, Streuobstbestände, Einzelbäume, ...

- Maßnahmen O – 19: östlich Ortslage Niederbieber: Heckenpflanzung zur Begrenzung der geplanten Siedlungsflächenerweiterung und Übergang zur freien Landschaft

Aus der Karte Nr. 10a „Entwicklung – Schutzgebiete, Objekte und Flächen rechtlicher Bindung“ geht für den Ortsteil Niederbieber in verschiedenen Gebäuden ein Fledermausvorkommen hervor. Von Bedeutung als Korridore für Jagdaktivitäten sind z.B. die Bachauen an Fließgewässern, hier: Bieber östlich Niederbieber.

Querbauwerke im Gewässerbett und damit Einschränkungen und Behinderungen der biologischen Durchgängigkeit sind in jedem Fließgewässer innerhalb des Gemeindegebietes vorhanden (Bezug: Karte Nr. 07 „Arten und Biotope“). Empfohlen wird daher eine Gewässeröffnung, Beseitigung der bestehenden Verrohrung als Maßnahme „G - 6 Bieber, östl. Niederbieber außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes.



Abbildung 12: Landschaftsplan der Gemeinde Hofbieber, Karte Entwicklung/ Maßnahmen



Abbildung 13: Querbauwerk über Mühlgraben, gegenüber Planbereich

### Schutzgebiete

Das Gebiet gehört zu der naturräumlichen Haupteinheit „Osthessisches Bergland“ mit Untereinheit Nr. 353 „Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken)“, Naturraum Nr. 353.1 „Westliches Rhönvorland“.

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegen im Plangebiet nicht vor. Die Bieber (Gewässer 3. Ordnung) fließt südlich des Geltungsbereichs.

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

## 7. Städtebauliche Kenndaten

### Bedarf an Grund und Boden

Flächenangaben	In m <sup>2</sup> , ca.	In %
Geltungsbereich	9.812	100 %
MD1	3.710	38 %
MD2	5.677	58 %
Heckenriegel 1	245	2 %
Heckenriegel 2 (Ortsrandeingrünung)	180	2 %

## 8. Eingriffe / Ausgleich und grünordnerische Maßnahmen

Gemäß § 12 HeNatG sind Eingriffe in Natur und Landschaft die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen. Gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung KV 2018 kann der Eingriff nur begonnen werden, wenn die Daten vom Eingriffsverursacher an die zuständige Naturschutzbehörde übermittelt wurden.

Der für den Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wurde im Dezember 2025 mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda vorabgestimmt. Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen kann, muss er über eine externe Fläche erfolgen. Es wird dabei folgende Regelung für den Ausgleich getroffen:

### Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme:

Als Teilgeltungsbereich 2 für den Ausgleich wird das Flurstück 28/4, Flur 5 der Gemarkung Niederbieber festgesetzt. Es erfolgt eine Aufforstung auf dem Flurstück. Dem Ausgleich dient eine Fläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup>.

Zu begünstigen ist die Entwicklung der Fläche durch folgende Maßnahmen:

- Einstellung der Bewirtschaftung als landwirtschaftliches Grünland - die Fläche ist vollständig aus der Nutzung zu nehmen.
- Aufforstung mit Buchen- oder Eichenwald auf einer Fläche von ca. 4000 m<sup>2</sup>;
- es soll ein mindestens 5m breiter Waldrand entstehen;
- vorhandene Bepflanzungen dürfen nicht beseitigt werden.



### Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets:

#### Heckenriegel:

Als grünordnerische Maßnahme wird innerhalb des Geltungsbereichs zwischen den Gebieten MD1 und MD2 ein Heckenriegel mit einer Breite von mindestens 5,0 m als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, festgesetzt.

#### Ortsrandeingrünung:

Zusätzlich wird auf den privaten Grundstücken im MD2 als Ortsrandeingrünung zur Landschaft hin ein Pflanzstreifen mit einer Breite von 2,0 m auf einer Länge von 90 m festgesetzt.

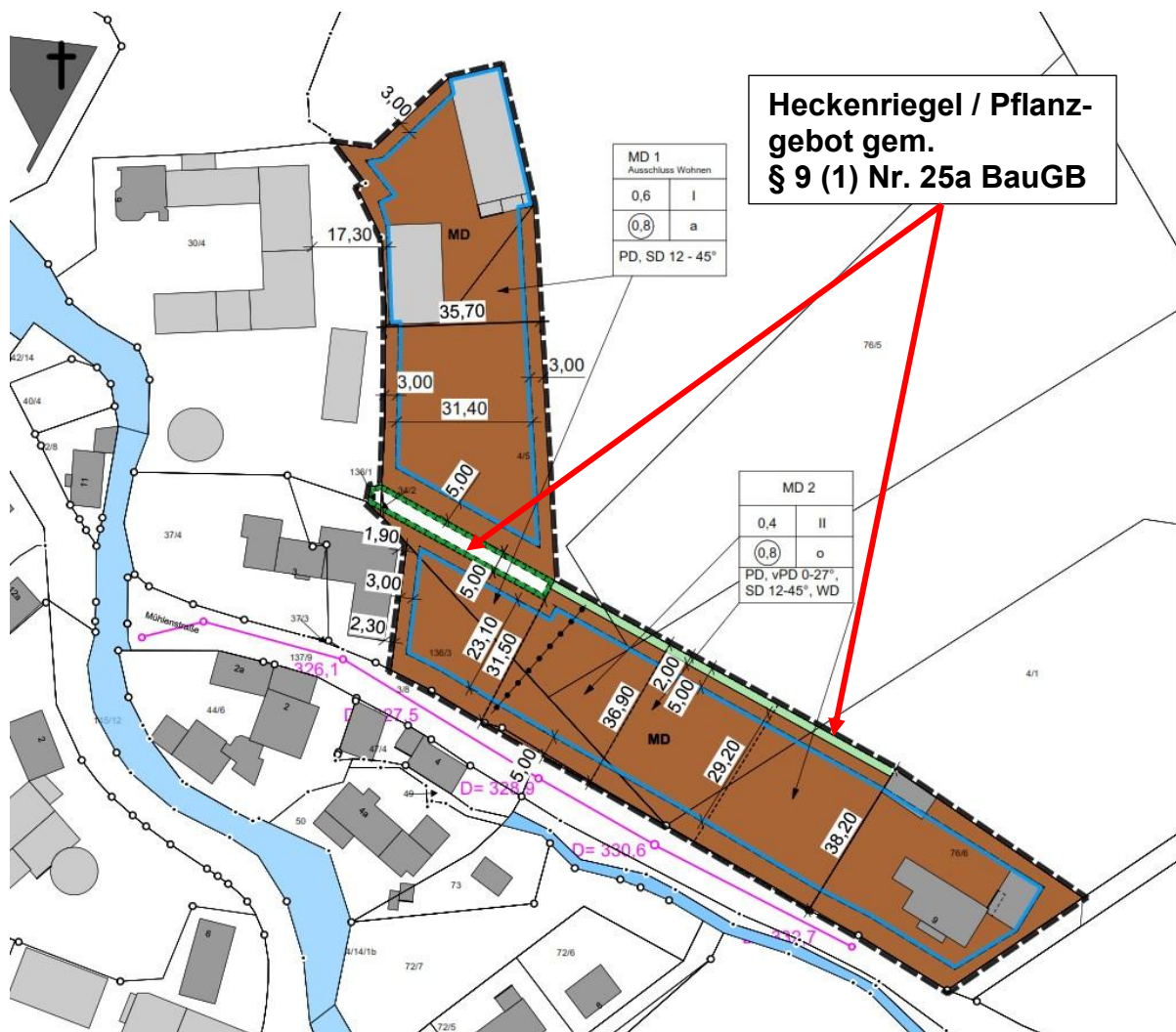


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44

## 9. Planverwirklichende Maßnahmen / Umsetzung des Bauvorhabens

Die Gemeinde Hofbieber hat ein Interesse daran, das Baugebiet zügig zu entwickeln. Sobald das Bauleitplanverfahren durchlaufen ist, erfolgt ggf. eine Grundstücksteilung.

## 10. Alternativenprüfung

Aufgrund fehlender Alternativen in Niederbieber befürwortet die Gemeindevertretung Hofbieber die Aufstellung der Bauleitplanung. Trotz erheblicher Bemühungen der Gemeinde Hofbieber, z.B. im Rahmen der Dorferneuerung, Flächen im Innenbereich von Niederbieber zu aktivieren, hat dies nicht zum gewünschten Erfolg geführt.

Niederbieber ist mit ca. 540 Einwohner (GEMEINDE HOFBIEBER, 2019) nach Hofbieber und Langenbieber der drittgrößte Ortsteil der Gemeinde Hofbieber. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zum Oberzentrum Fulda, hat sich der ehemals landwirtschaftlich geprägte Ortsteil zu einem wichtigen Wohnstandort in der Gemeinde Hofbieber entwickelt.

Derzeit sind in Niederbieber keine verfügbaren Bauplätze vorhanden. In den bestehenden Wohngebieten und sonstigen Siedlungsbereichen bieten sich derzeit keine Nachverdichtungspotentiale an, auf welche die Gemeinde Zugriff hat. Sonstige nutzbare Innenbereichspotentiale sind aufgrund der dichten Ortslagenbebauung nicht vorhanden bzw. sind aus städtebaulichen, ortsgestalterischen bzw. landschaftsplanerischen Gesichtspunkten (u.a. störende Nutzungen im Umfeld, hofnahe Weiden, gehölzreiche Gärten) nicht gewünscht. Weiterhin ist festzustellen, dass in Niederbieber unter Berücksichtigung der üblichen Fluktuationsreserve, kein nennenswerter Gebäude- bzw. Wohnungsleerstand zu verzeichnen ist.

Mit der Frage hinsichtlich möglicher Standortalternativen hat sich die Gemeinde Hofbieber bereits bei der Aufstellung des Landschaftsplanes im Jahre 2004 intensiv auseinandergesetzt. Aufgrund der nach Süden bestehenden Begrenzung der Ortslage durch den Kegelspielradweg, des freizuhaltenden Auenbereiches entlang der Bieber und der zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Betriebe, bietet sich nur ein eingeschränktes Entwicklungspotential in diesem Bereich als Siedlungsergänzung an.

## Teil B Umweltbericht

### 1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 (6) BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

### 2. Fachgesetze

Fachgesetze	Relevante Ziele für die Umweltprüfung
Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nachhaltige städtebauliche Entwicklung</li> <li>• Schaffung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse</li> <li>• Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung</li> <li>• Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt</li> <li>• Sparsamer / schonender Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung / Innenentwicklung</li> <li>• Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</li> </ul>
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), ergänzt durch Hessisches Naturschutzgesetz – (HeNatG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz, Pflege, Entwicklung v. Natur + Landschaft</li> <li>• Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz)</li> <li>• Prüfung d. Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten</li> <li>• Eingriffsregelung</li> </ul>
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. Lärm, Schadstoffe, Gerüche)</li> <li>• Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen</li> <li>• Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</li> </ul>
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BbodSchG), ergänzt durch Hess. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensan. (HaltBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der ökologischen Leistungsfähigkeit der Böden</li> <li>• Erhalt der Bodenfunktionen</li> <li>• Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>• Sanierung von Altlasten</li> </ul>
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ergänzt durch Hessisches Wassergesetz (HWG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung</li> <li>• Einhaltung von Gewässerrandstreifen,</li> <li>• Niederschlagsversickerung</li> <li>• Überschwemmungsschutz,</li> <li>• Erhalt der Qualität des Grundwassers</li> </ul>

### **3. Umweltzustand (Basisszenario) und zu erwartende Umweltauswirkungen**

#### **a) Fläche**

##### Ist-Zustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 1 ha. Davon entfällt etwa ein Drittel auf ein landwirtschaftliches Grundstück mit zwei bestehenden Gebäuden. Die restlichen Grundstücke im Süden des Planbereichs sind mit einem Wohnhaus bebaut machen etwa zwei Drittel des Gebiets aus.

##### Prognose:

Bei einer GRZ von 0,6 können im MD1 ca. 1300 m<sup>2</sup> neu überbaut werden. Bei einer GRZ I von 0,4 im MD2 ca. 1700 m<sup>2</sup> d.h. dem Schutzgut Fläche werden ca. 3000 m<sup>2</sup> entzogen. Die restliche Fläche verbleibt als nicht überbaubare Fläche bzw. Fläche für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

#### **b) Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten**

##### Ist-Zustand:

Das Satzungsgebiet weist eine Geländeneigung in südlicher Richtung auf. Zur Mühlenstraße fällt das MD2 um einige Meter ab.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 329 und 335 m ü. NN.

##### Prognose:

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

#### **Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten**

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Kommunen verpflichtet, fortlaufend ihnen vorliegen Informationen über Altflächen zur Aufnahme in die Altflächendatei an das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zu melden. Hierzu gehört u.a. auch die Auswertung der Gewerberegister auf Abmeldungen potenziell altlastenrelevanter Betriebe. Nach aktueller Recherche aus dem zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS AG) des Landes Hessen sind für den Planungsraum weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BodSchG noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 des HWG) bekannt. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich somit keine Vorgaben oder Einschränkungen.

#### **c) Geologie und Boden**

##### Ist-Zustand:

##### Geologie:

Das Planungsgebiet wird dem geologischen Strukturraum Nr. 2.2.38 „Hofbieberer Graben“ zugeordnet und befindet sich gemäß der geologischen Übersichtskarte (GÜK300) von der Petrographie her im Bereich „Lehm, Sand, Kies“ (HLNUG, Geologie-Viewer).

### Ist-Zustand - Boden

Im Bodenviewer Hessen wird für die GemarkungsNr. 181 folgende Bodenart angegeben „L (L, L/S, L/SI, L/Mo, LMo) bzw. IS (IS, IS/LT, IS/T, IS/Mo). Der vorhandene Boden hat Funktionen für die natürliche Fruchtbarkeit, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Bodenfunktionsbewertung des HLNUG ergibt mit 3 einen mittleren Funktionserfüllungsgrad.

Der Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, hat in seiner Stellungnahme vom 24.06.25 erhebliche Bedenken gegen die geplante Bauleitplanung aufgrund der besonders hohen Bodenwertzahl bis 70 und der besonders schützenswerten Böden vorgetragen. Hierzu ist anzumerken, dass dies nur für den nördlichen Teil des Ackers zutrifft.

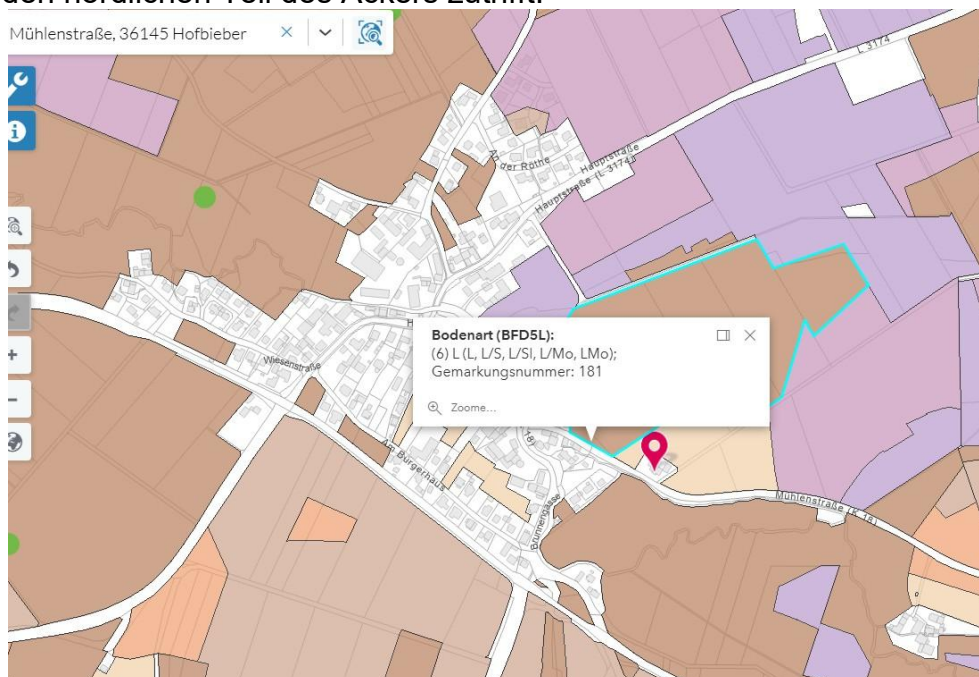


Abbildung 15: Auszug aus dem BodenViewer Hessen

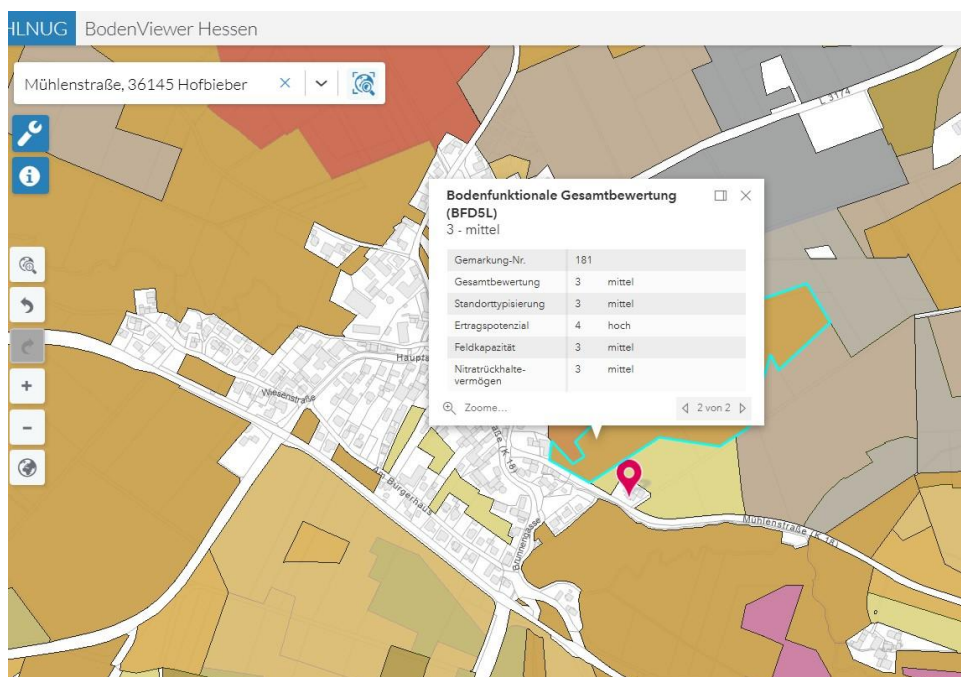


Abbildung 16: Auszug aus der Bodenfunktionsbewertung des HLNUG

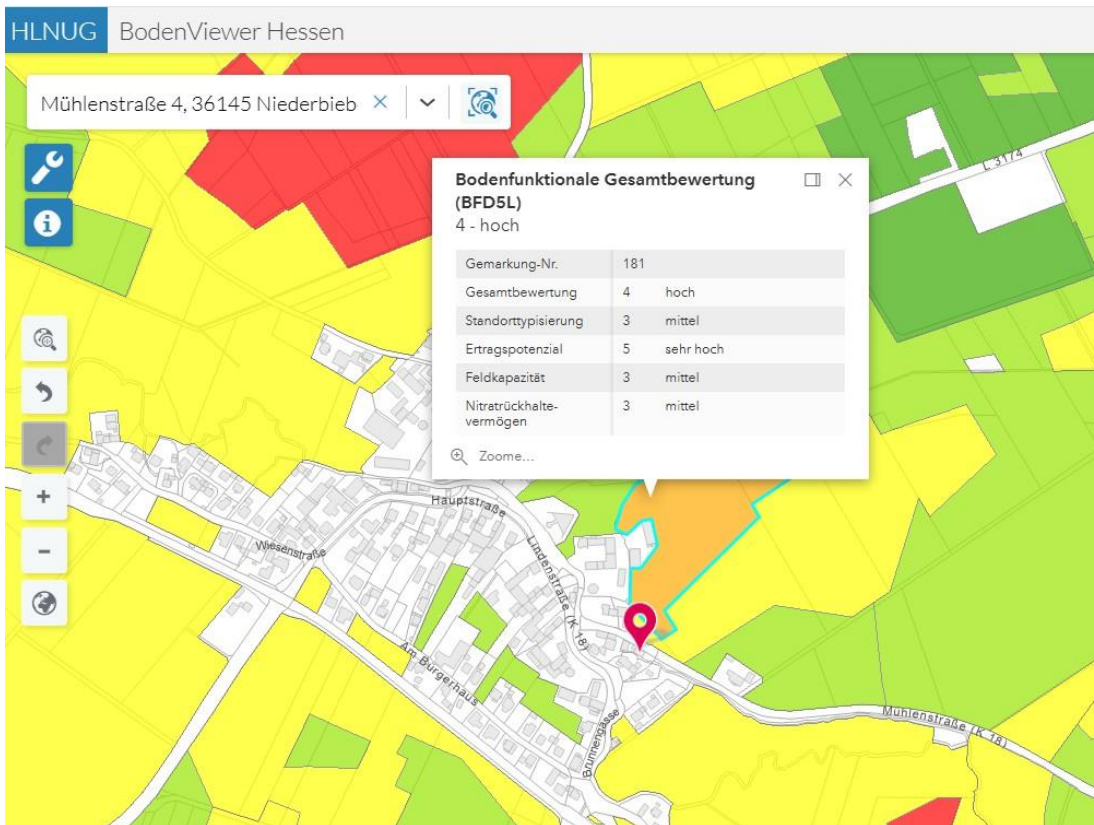


Abbildung 17: Ausschnitt aus Bodenfunktionsbewertung, nördliche Ackerfläche

Aus der Abb. Nr. 17 geht hervor, dass für den nördlichen Teilbereich die bodenfunktionale Gesamtbewertung des Ackers mit hoch (4) eingestuft wird.

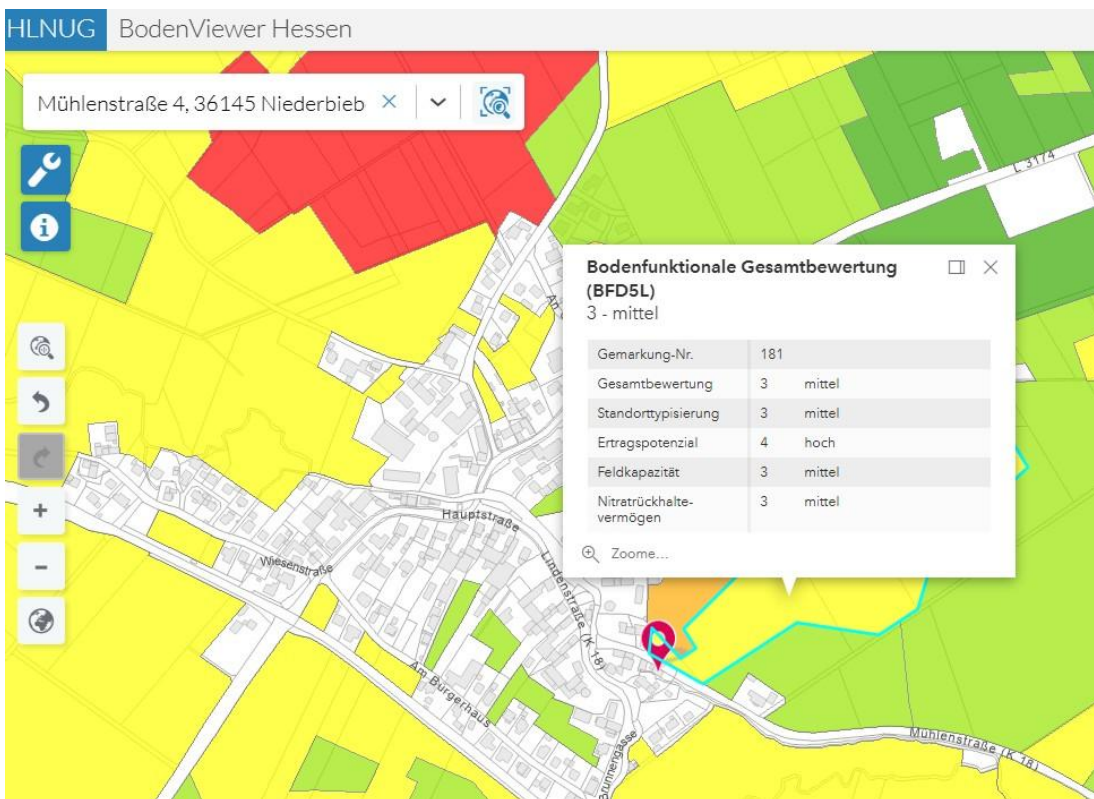


Abbildung 18: Ausschnitt aus der Bodenfunktionsbewertung, südliche Ackerfläche

Aus der Abb. Nr. 18 geht hervor, dass für den südlichen Teilbereich die bodenfunktionale Gesamtbewertung des Ackers mit mittel (3) eingestuft wird.

### Vorsorgender Bodenschutz:

Das Regierungspräsidium Kassel, Dez. Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz, teilt in seiner Stellungnahme vom 27.06.25 mit, dass Aussagen zum vor- und nachsorgenden Bodenschutz zu ergänzen sind. Grundlage ist dabei die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen. Für die Bodenfunktionsbewertung kann der BodenViewer Hessen des HLNUG (<http://bodenviewer.hessen.de>) einbezogen werden und dort vorhandene Daten der standortbezogenen bodengutachterlichen Beurteilung zugrunde gelegt werden. Weiterhin geht aus der Stellungnahme hervor, dass dem Umweltbericht grundsätzlich eine bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des HLNUG, Wiesbaden 2023 (Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16) beizufügen ist. Sollte die bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung unterbleiben, kann dies objektiv zu einem Abwägungsmangel führen.

### Bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung

Die Bewertung von Bodenfunktionen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist von besonderer Relevanz in verschiedenen Planungsverfahren. Nach Empfehlungen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2009) sowie der "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" (2010) sind in Umweltprüfungen insbesondere die Bodenfunktionen "Lebensraum für Pflanzen", "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" sowie "Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte" zu bewerten.

Die folgenden Bewertungen erfolgten auf Grundlage der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie v. Juni 2023.

Wie in den Kartendarstellungen des Bodenviewers Hessen der HLNUG (Abb. 16 - 18) erkennbar, stehen für das Plangebiet BFD5L-Daten zur Verfügung: Das Ertragspotenzial in Bezug auf den Boden ist bisher im nördlichen Bereich sehr hoch (5), im südlichen Bereich hoch (4), die Standorttypisierung mittel (3), die Feldkapazität mittel (3), das Nitratrückhaltevermögen mittel (3) und die bodenfunktionale Gesamtbewertung im nördlichen Teilbereich hoch (4) und im südlichen Teilbereich mittel (3).

#### Ermittlung des bodenfunktionalen IST-Zustandes (Basisszenario)

Bodenfunktion	Wertstufen vor Eingriff					m <sup>2</sup>	ha
	Standorttypisierung; Biotopentwicklungspotenzial (m241)	Ertragspotenzial (m238)	Feldkapazität (m239)	Nitratrückhaltevermögen (m244)	Bodenfunktionale Gesamtbewertung (m242)		
Stufe	3	5	3	3	4	1.841,00	0,18
Stufe	3	4	3	3	3	3.556,00	0,36
Stufe	3	4	3	3	3	975,00	0,10
Stufe	0	0	0	0	0	3.448,00	0,34
<b>Summe</b>						<b>9.820,00</b>	<b>0,98</b>

#### Erläuterung:

Eintragen der Flächensummen je Bodenfunktion und Wertstufe für das Plangebiet

#### Bauzeitliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

Bauzeitliche Auswirkungen durch z.B. Bodenumlagerungen und Befahrung durch Baufahrzeuge beschränken sich auf die Bauphase. Die geplante Bodenverdichtung Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 – 0,6 entspricht der in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Dichte unterhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Die Bodenversiegelung ist deshalb auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Als bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird zum einen der Versiegelungsgrad durch Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge reduziert. Zum anderen erfolgt eine Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten Erschließungs- bzw. Grundstücksflächen (siehe Textteil Nr. II.3.). Durch die Empfehlung zum Bau von Zisternen (Textteil Nr. II.6.) kann das Niederschlagswasser verwertet, dem Schutzgut Boden wieder zugeführt und die Abwassermenge reduziert werden.

Zur Sicherung der ausreichenden Berücksichtigung des Schutzgutes Bodens ist außerdem eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) empfehlenswert. Sie stellt durch regelmäßige Kontrollen während der Bauphase die Einhaltung von Maßnahmen auf der Baustelle sicher. Rechtsbezug ist § 4 (5) des BBodSchV.

#### Prognose:

Nach § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern. Es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und im Falle von Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu vermeiden. Auf Grund der Flächenbeanspruchung durch das Baugebiet werden die Bodenfunktionen gemindert. Um einen schonenden Umgang mit dem Boden zu gewährleisten, wird in den Festsetzungen ein Passus zum Bodenschutz aufgenommen, in dem auf die Anwendung der Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Hauslebauer“ des HMLU hingewiesen wird.

Aus den vorhergehenden Berechnungen ergibt sich ein rechnerischer Kompensationsbedarf von 7,87 Bodenwerteneinheiten BWE für den Boden zusätzlich zum naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf. Gemäß der Kompensationsverordnung KV 2018 kann bei einer Eingriffsfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> die Bodenfunktionsbewertung Nr. 2.2.5 (Korrekturzuschlag oder -abschlag) innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsplanung erfolgen. Nach Erlass des HMLU vom 21.08.2024 kann bei fehlenden zur Verfügung stehenden Maßnahmen auch mit dem Faktor 2000 in Biotop-Wertpunkte umgerechnet werden und naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Das entspräche einem Wert von 15.740 Ökopunkten. Die Gemeinde Hofbieber wird den zusätzlichen Kompensationsbedarf für den Boden über den naturschutzrechtlichen Ausgleich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda erbringen.

Ermittlung der Wertstufen und der Differenz für die Teilflächen der Planung vor und nach dem Eingriff (Konfliktanalyse/Auswirkungsprognose)

Teilflächen der Planung nach Wertstufen vor dem Eingriff	Fläche m²	Fläche ha	Wertstufen vor Eingriff			Wertstufen nach Eingriff			Wertstufendifferenz des Eingriffs					
			Standort-typisierung: Biotop	Ertrags-potenzial (m238)	Feld-kapazität (m239)	Nitratrück-halte-vermögen (m244)	Standort-typisierung: Biotop	Ertrags-potenzial	Feld-kapazität	Nitratrück-halte-vermögen	Standort-typisierung: Biotop	Ertrags-potenzial	Feld-kapazität	Nitratrück-halte-vermögen
Verkehrsflächen				3	3	3		0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00
Verkehrsflächen				3	3	3		0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00
Bauflächen (Hauptanlagen) mit Bestand - Nord	2.624,00	0,26		5	3	3		0,00	0,00	0,00	0,00	5,00	3,00	3,00
Bauflächen (Hauptanlagen) mit Bestand - Süd	3.047,00	0,31		4	3	3		0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	3,00	3,00
Bauflächen (Nebenanlagen) mit Bestand - Süd	1.224,00	0,12		4	3	3		0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	3,00	3,00
Nicht überbaubare Flächen (Freiflächen, private Gärten)	2.500,00	0,25		4	3	3		1,00	0,75	0,75	0,00	3,00	2,25	2,25
verbleibender Grünstreifen im Gebiet	425,00	0,04		4	3	3		4,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entwässerungsgräben				3	3	3		0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00
bauzeitliche Beanspruchung bisher nicht versiegelter				3	3	3		0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00
bauzeitliche Beanspruchung bisher nicht versiegelter				3	3	3		0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00
	9.820,00	0,98												

BWE  
0,00  
0,00  
2,86  
3,10  
1,20  
  
1,88  
0,00  
0,00  
0,00  
0,00  
0,00

Erläuterung:  
Verschneidung der Plandaten mit der Bodenfunktionsbewertung der BFD5L  
[WS nach Eingriff eintragen in Abhängigkeit der Wirkfaktoren nach Anhang 1 der Arbeitshilfe](#)

Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Teilflächen der Planung	Fläche ha	Minderungsmaßnahmen (MM)	Fläche MM ha	Wertstufendifferenz des Eingriffs				Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MM				Kompensationsbedarf			
				Standort-typisierung: Biotop-entwicklungspotenzial	Ertrags-potenzial	Feld-kapazität	Nitrat-rückhalte-vermögen	Standort-typisierung: Biotop-entwicklungspotenzial	Ertrags-potenzial	Feld-kapazität	Nitrat-rückhalte-vermögen	Standort-typisierung: Biotop-entwicklungspotenzial	Ertrags-potenzial	Feld-kapazität	Nitrat-rückhalte-vermögen
Verkehrsflächen	0,00	versickerungsfähige Oberflächen (Schoflerrasen) auf 20 % der Flächen	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00	0,00	3,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verkehrsflächen	0,00	versickerungsfähige Oberflächen (Schoflerrasen) auf 20 % der Flächen	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00	0,00	3,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauflächen (Hauptanlagen) mit Bestand - Nord	0,26	extensive Dachbegrünung (einschichtig) mit max. 10 cm Substrat und 25 Vol.-% Wasserspeicherfähigkeit auf 30 % der Dächer	0,00	0,00	5,00	3,00	3,00	0,00	5,00	3,00	3,00	0,00	1,30	0,70	0,70
Bauflächen (Hauptanlagen) mit Bestand - Süd	0,31	extensive Dachbegrünung (einschichtig) mit max. 10 cm Substrat und 25 Vol.-% Wasserspeicherfähigkeit auf 30 % der Dächer	0,00	0,00	4,00	3,00	3,00	0,00	4,00	3,00	3,00	0,00	1,24	0,93	0,93
Bauflächen (Nebenanlagen) mit Bestand - Süd	0,12	versickerungsfähige Oberflächen (Schoflerrasen) auf 20 % der Flächen	0,12	0,00	4,00	3,00	3,00	0,00	3,25	2,25	2,25	0,00	0,38	0,27	0,27
Nicht überbaubare Flächen (Freiflächen, private Gärten)	0,25	versickerungsfähige Oberflächen (Schoflerrasen) auf 20 % der Flächen	0,25	0,00	3,00	2,25	2,25	0,00	2,25	1,50	1,50	0,00	0,36	0,36	0,36
Verbleibender Grünstreifen im Gebiet	0,04	Erhalt der Bodenfunktionen	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entwässerungsgräben	0,00		0,00	0,00	3,00	3,00	3,00	0,00	3,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00
bauzeitliche Beanspruchung bisher nicht versiegelter Flächen**	0,00		0,00	0,00	3,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
bauzeitliche Beanspruchung bisher nicht versiegelter Flächen**	0,00		0,00	0,00	3,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,00	2,55	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)</b>												0,00	3,49	2,36	2,36
<b>Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)</b>													8,21		

### Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfs und der Maßnahmenbewertung für die Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen (AM)	Fläche ha	Wertstufendifferenz der Ausgleichsmaßnahme(n)				Kompensations- wirkung (BWE)
		Standort- typisierung; Biotopentwick- lungspotenzial	Ertrags-potenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalte- vermögen	
ID 90 Verwendung versickerungsfähiger Beläge	0,12	1	0	1	0	0,24
ID 58 - Neuanlage von Feldgehölzen / Hecken	0,04	1,5	0	0	1	0,1
<b>Summe Ausgleich nach Bodenfunktionen (BWE)</b>						<b>0,34</b>
<b>Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)</b>						<b>8,21</b>
<b>Saldo Bodenwerteinheiten (BWE)</b>						<b>-7,87</b>
Summe ha	0,16					

Erläuterung:

[Eintragen der geplanten AM sowie deren Wirkung auf die WS \(vgl. Anhang 4 in der Arbeitshilfe\)](#)

Es verbleibt ein Defizit von 7,87 Bodenwerteinheiten, welcher im Zusammenhang mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich ausgeglichen wird.

## d) Wasserhaushalt und Hydrogeologie

### Ist-Zustand:

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Das Gewässer 3. Ordnung (Bieber) befindet sich in einer Entfernung von 40 - 80 m zum Plangebiet.

### Prognose:

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Das Thema Gewässer ist durch die Bauleitplanung nur indirekt betroffen.

Dem Schutz von oberirdischen Gewässern einschließlich ihrer Gewässerrandstreifen und Uferzonen kommt besondere Bedeutung zu, welche als Lebensräume erhalten bleiben und weiterentwickelt werden sollen, um großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen zu können.

Als Oberflächengewässer ist der „Mühlgraben“ angrenzend an den Planbereich indirekt betroffen. Da nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) Gewässerrandstreifen gemäß § 23 HWG im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit sind, ist die Planung hiervon nicht tangiert.

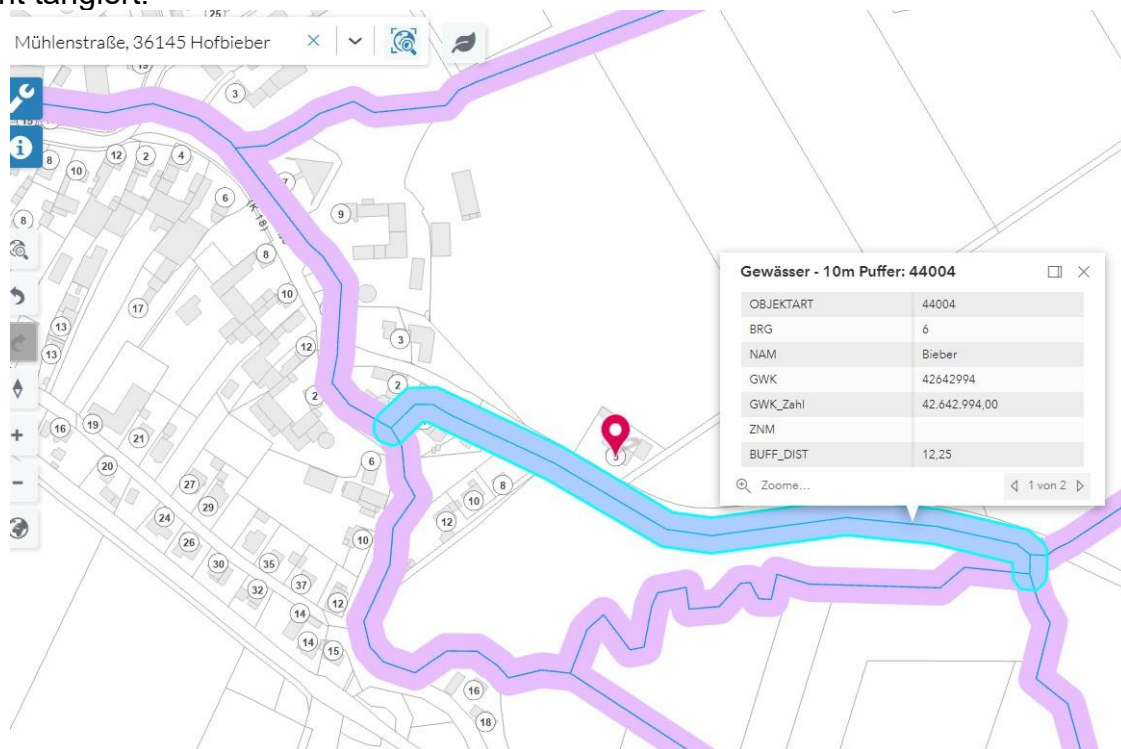


Abbildung 19: Auszug aus dem Naturreg Viewer, Thema Gewässer

## e) Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Bestandsaufnahme und Bewertung, Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Naturraumeinheit Nr. 35 „Osthessisches Bergland“.

**Haupteinheitengruppe:** Osthessisches Bergland

**Haupteinheit:** „Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken)“

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

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

#### **f) Vegetations- und Biotopausstattung**

##### Ist-Zustand:

Der nördliche Teil des Plangebiets (MD1) wird teilweise intensiv als Ackerfläche genutzt. Der südliche Teil des Plangebiets (MD2) liegt teilweise am Hang und wird als Grünland (Wiese) genutzt. Es besteht kein Grünbestand im Gebiet

Aus der Luftbildinterpretation des Natureg Viewers des Landes Hessen geht hervor, dass sich keine Biotope im Planbereich befinden.

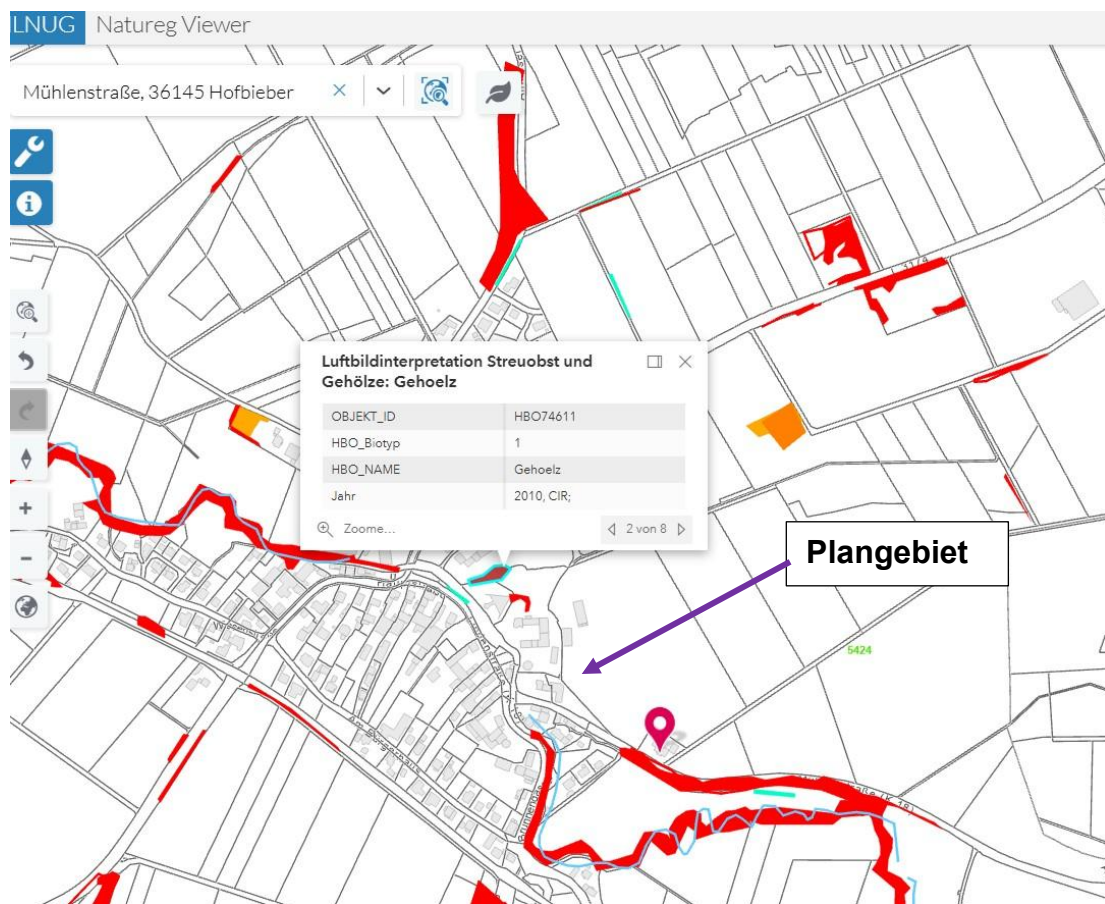


Abbildung 20: Ausschnitt aus Natureg-Viewer Hessen

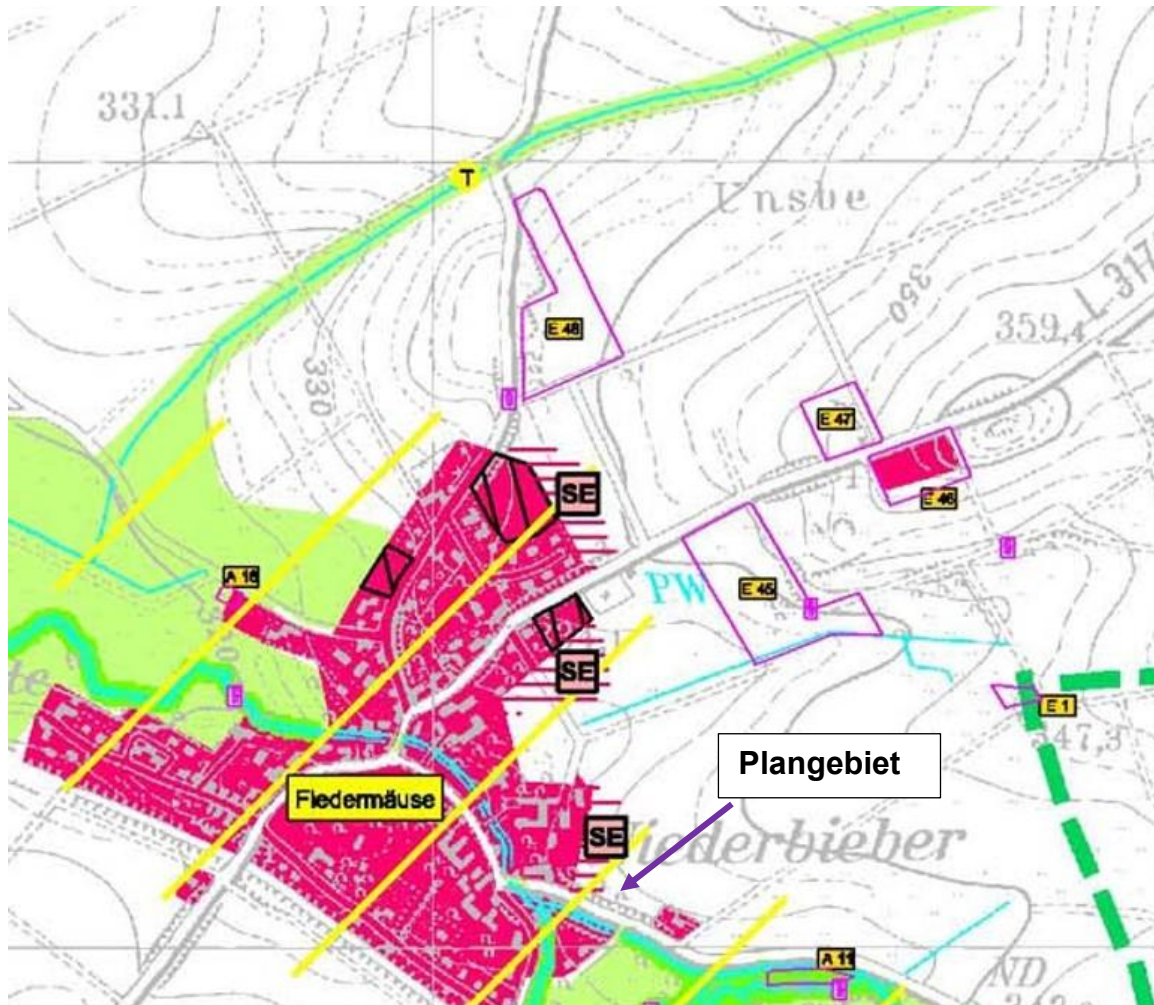


Abbildung 21: Ausschnitt aus der Karte „Entwicklung / rechtliche Bindungen“ Nr. 10a des Landschaftsplans

Aus der Karte „Entwicklung / rechtliche Bindungen“ Nr. 10a des Landschaftsplans der Gemeinde Hofbieber lässt sich ein Fledermausvorkommen für den Ortsteil Hofbieber mit seiner angrenzenden Gewässeraue der Bieber ablesen.

### **Prognose Planung**

Als Korridore für Jagdaktivitäten der Fledermäuse sind z.B. die Bachauen an Fließgewässern, (hier: Bieber östlich Niederbieber) von Bedeutung. Auf Grund des bisher fehlenden Grünbestands im Plangebiet könnte z.B. durch die Schaffung eines strukturreichen Übergangs von bebauter Ortslage zur freien Landschaft, Anpflanzung standortgerechter Hecken, Streuobstbestände, Einzelbäume u.a. eine Nahrungsgrundlage für Fledermäuse geschaffen werden.

Die Festsetzung einer Heckenanpflanzung in der Größenordnung von 5 x 45 m kann ebenfalls einen Beitrag für die Nahrungsquelle von Vögeln und Fledermäusen darstellen kann naturnahen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten schaffen.

### **g) Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen.

### Ist-Zustand:

Im zu betrachtenden Umfeld sind landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden, so dass sich von der Gebietsfestsetzung als Dorfgebiet her die Zulässigkeit für landwirtschaftliche Nutzungen ergibt.

Aus dem Lärmviewer des Landes Hessen geht hervor, dass das Gebiet außerhalb von schädlichen Umwelteinflüssen durch Straßenlärm durch Hauptverkehrsstraßen besteht (55-59 dB(A)).

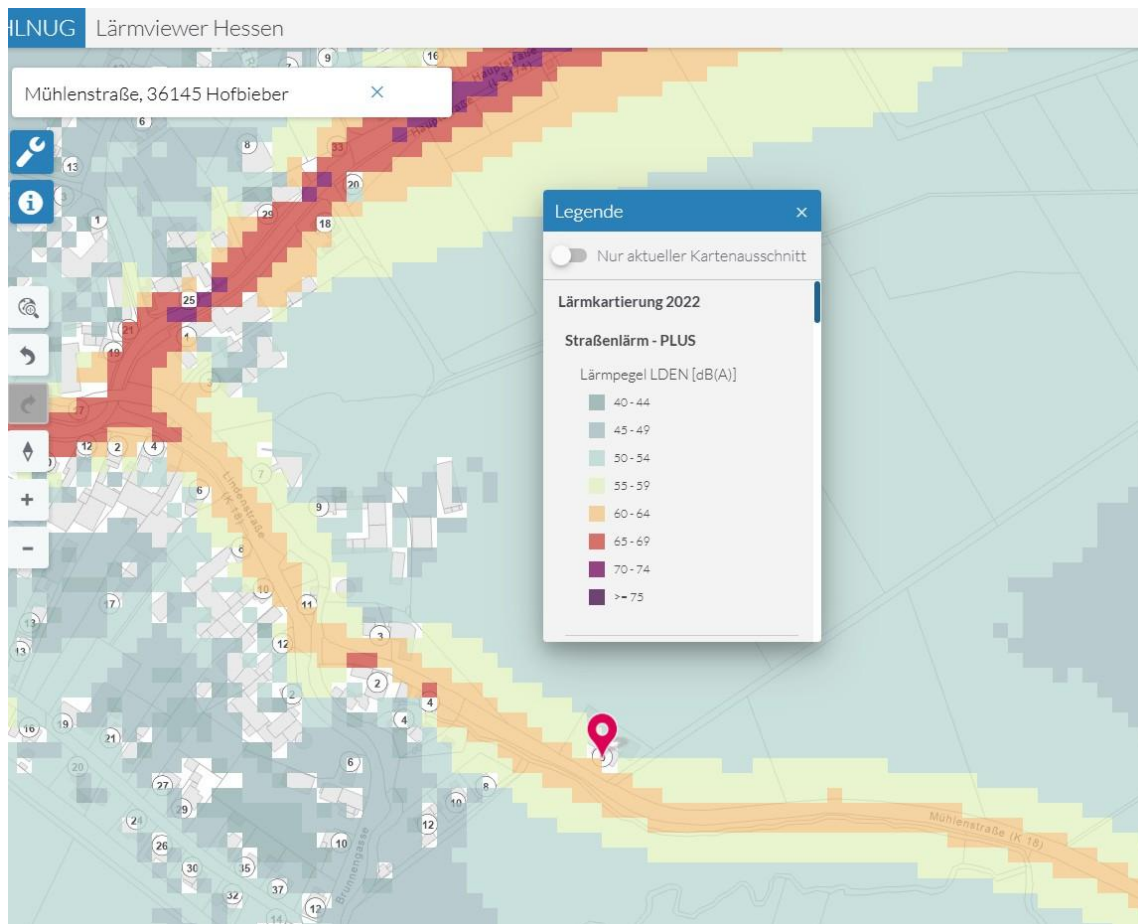


Abbildung 22: Ausschnitt aus Lärmviewer Hessen

### **Prognose Planung:**

Auf Grund der bestehenden und geplanten Nutzung ist von einer relevanten Erhöhung der Lärmwerte nicht auszugehen. Die Festsetzung der Gebietskategorie Dorfgebiet bringt das Miteinander von geplanter Wohnbebauung und der vorhandenen Landwirtschaft, mit den entsprechenden Geruchsstundenhäufigkeiten in Einklang. Im Dorf- und Mischgebiet sind gemäß der 16. BImSchV die Immissionsgrenzwerte (Tag / Nacht) von 64 / 54 dB(A) maßgeblich.

### **h) Klima und Lufthygiene**

Das Plangebiet hat entsprechend Landschaftsplan der Gemeinde Hofbieber teilweise eine besondere Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion. Es wird entsprechend der Karte 6 „Schutzgut Klima“ von einem Kaltluftentstehungsgebiet ausgegangen. Eine „Leitbahn für den Luftaustausch“ befindet sich südlich des Planbereichs.

### **Prognose Planung:**

Von Auswirkungen auf Klimafunktionen, wie z.B. Luftleitbahnen, Kaltluftbahnen, Durchlüftungsbahnen oder Einzugsgebiete ist ohne entgegensteuernde Maßnahmen auszugehen.

#### **i) Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild**

##### Ist-Zustand:

Der Geltungsbereich am südöstlichen Ortsausgang von Niederbieber stellt momentan einen offenen Übergang zur freien Landschaft dar. Die Höhenlage befindet sich auf einer Höhe zwischen 329 und 335 m ü. NN. Schloss Bieberstein befindet sich in einer Entfernung von 3,2 km und ist vom Plangebiet aus sichtbar.



Abbildung 23: Blick auf Bestand Mühlenstraße 9



Abbildung 24: Blick auf Ortskern, links im Bild Mühlenstraße 9

Aus der Karte Nr. 8 des Landschaftsplans der Gemeinde Hofbieber geht eine mangelhafte u./o. fehlende Eingrünung von Siedlungsflächen hervor.



Abbildung 25: Auszug aus der Karte Nr. 8 des Landschaftsplans der Gemeinde Hofbieber

### Prognose Planung:

Die Planung steht Zielen des Biotopverbunds und der Biotopentwicklung nicht entgegen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden momentan nicht gesehen.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sind eine wesentliche Grundlage für den Erholungswert der Landschaft und somit eine wichtige Voraussetzung für die landschaftsbezogene Erholung. Aus diesem Grunde wird es als wichtig angesehen, attraktive Vegetationsbilder und Landschaftselemente zu erhalten und weiterzuentwickeln. Der fehlenden Eingrünung der Siedlungsfläche am Ortsrand kann über entsprechende Festsetzungen entgegengewirkt werden.

### 4. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes

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

## **5. Nutzung von Energie**

### Ist-Zustand:

Das Gebiet hat bisher aus energetischer Sicht keine Bedeutung.

### Prognose:

Auf Grund der allgemeinen Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen kann ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

## **6. Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die ortsnahen Grundstücke weiterhin unbebaut, würden voraussichtlich weiterhin als Ackerland genutzt.

## **7. Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen**

Durch die vorgesehene Planung werden Wirkungen auf die Umwelt verursacht, die voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen. Eine Verschlechterung des Gesamtzustandes von Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten.

Die wesentlichen nachteiligen Wirkungen der geplanten Nutzung sind:

- Minderung der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Abtrag;
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses;
- Verlust der klimatischen Kaltluftentstehung sowie der kleinklimatisch wirksamen Vegetationsfläche;

Die Verwendung von durchlässigen Materialien für die Flächenbefestigungen, Dachflächenbegrünung oder die Niederschlagswassernutzung durch Zisternen können die Menge des zusätzlich in die Kanalisation einzuleitenden Niederschlagswassers reduzieren.

## **8. Allgemeine Überwachungsmaßnahmen**

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch das Monitoring (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr.3 Buchstabe b) werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung überwacht, um erhebliche unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen. Entsprechend des Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen dann unvorhergesehen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

### **Spezielle Überwachungsmaßnahmen:**

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 44 „Mühlenstraße“, Gemeinde Hofbieber, Ortsteil Niederbieber, wurden keine Prognoseunsicherheiten ermittelt, die aus heutiger Sicht auf mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen hindeuten. Es werden deshalb im Rahmen des Monitoringkonzeptes keine speziellen Überwachungsmaß-

nahmen festgelegt. Das Monitoringkonzept für zur Bebauungsplan Nr. 44 „Mühlenstraße“, beschränkt sich somit auf die allgemeinen Überwachungsmaßnahmen.

Entsprechend des EAG-Mustererlasses ist davon auszugehen, dass entsprechend der Informationspflicht der Fachbehörden (§ 4 Abs. 3 BauGB) von diesen über unerwartete erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen deren bestehenden Überwachungssysteme informiert wird. Im Rahmen der allgemeinen Überwachungspflicht wertet die Monitoringstelle die von den Fachbehörden eingegangenen Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen aus und veranlasst geeignete Abhilfemaßnahmen.

Die allgemeine Überwachung setzt erst dann ein, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans zumindest teilweise realisiert sind.

## **9. Allgemein Verständliche Zusammenfassung**

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hofbieber und der Bebauungsplan Nr. 44 „Mühlenstraße“ beinhalten die Darstellung einer gemischten Baufläche bzw. die Entwicklung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO am südöstlichen Ortsrand von Niederbieber. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Hofbieber wurde am 18.02.2025 gefasst. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1 ha, wovon etwa ein Drittel auf eine bestehende landwirtschaftliche Fläche fällt.

Art der baulichen Nutzung ist ein Dorfgebiet MD1 für den landwirtschaftlichen Teil im Norden sowie für die Siedlungsentwicklung als ergänzende Bebauung im Süden des Planbereichs (MD2). Im landwirtschaftlichen Teil des Dorfgebiets (MD1) ist die Errichtung einer Maschinenhalle beabsichtigt. Im südlichen Teil des Dorfgebiets (MD2) sollen Wohnhäuser errichtet werden. Ein Immissionsschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Ausweisung eines MD eine Wohnbebauung nur in den Bereichen möglich ist, für die eine Geruchsstundenhäufigkeit < 15 % der Jahresstunden errechnet wurde.

Der für den Eingriff auf den Grundstücken naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda abgestimmt. Als Teilgeltungsbereich 2 für den Ausgleich wird das Flurstück 28/4, Flur 5 der Gemarkung Niederbieber festgesetzt. Es erfolgt eine Aufforstung auf dem o.g. Flurstück. Dem Ausgleich dient eine Fläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup>. Die einzelnen Maßnahmen sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen unter Punkt I.K festgelegt. Hinzu kommt der bodenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich in einer Größenordnung von 15.740 Wertpunkten, welcher ebenfalls auf diesem Flurstück erfolgen kann.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Schaffung eines strukturreichen Übergangs von bebauter Ortslage zur freien Landschaft durch Anpflanzung standortgerechter Hecken, Streuobstbestände, Einzelbäume vermieden.

Von der Planung gehen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus. Eine Verschlechterung des Gesamtzustandes von Natur und Landschaft ist momentan nicht zu erwarten.

## 10. Referenzliste

Folgende Planwerke und Unterlagen sind Grundlage des Bebauungsplanes:

- Bestandsdatenausgabe aus der Liegenschaftskarte des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (xml) v. 26.06.2024
- Bodenvierer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen, kurz gruschuhessen,
- Fotos: Dagmar Sippel,
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Wiesbaden, Landesentwicklungsplan Hessen 2020,
- Gemeinde Hofbieber – Alle Hofbieberer Ortsteile im Überblick; <https://www.hofbieber.de/dorfleben/ortsteile>
- Gemeinde Hofbieber, Baugestaltungssatzung v. 01.08.2017
- Gemeinde Hofbieber, Flächennutzungsplan von 1998
- Gemeinde Hofbieber, Landschaftsplan von 2005, Büro Ketter-Eichert und Hinz,
- Gemeinde Hofbieber, Stellplatzsatzung v. 12.04.2019
- Geoportal Hessen mit Überschwemmungsgebieten
- Geologie Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG),
- Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2022, Straßenlärm PLUS
- Luftbild des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation v. 26.06.2024
- Naturschutzinformationssystem-Viewer des Landes Hessen
- Regionalplan Nordosthessen 2009

Bearbeitet  
Großenlüder, den 20.01.2026

Aufgestellt:  
Gemeinde Hofbieber, den

Dagmar Sippel  
Dipl. Ing. Stadtplanung (AKH)

Markus Röder, Bürgermeister

Unterschrift/ Stempel

Unterschrift/ Siegel

## ABKÜRZUNGEN:

BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
Bgs. / ts.	bergseits / talseits
BlmSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
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
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
HBO	Hessische Bauordnung
HeNatG	Hessisches Naturschutzgesetz
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HLPG	Hessisches Landesplanungsgesetz
HQSG	Heilquellenschutzgebiet
HVBG	Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
HWG	Hessisches Wassergesetz
L	Landesstraße
LEP	Landesentwicklungsplan
LPlan	Landschaftsplan
M	Mischgebiet / gemischte Baufläche
MD	Dorfgebiet
m üb. NN	Meter über NormalNull
o.M	ohne Maßstab
PD	Pulldach
ROG	Raumordnungsgesetz
SD	Satteldach
TH bgs. / ts.	Traufhöhe bergseits/ talseits
TÖB	Träger öffentlicher Belange
vPD	Versetztes Pulldach
WE/ha	Wohneinheiten pro Hektar
WSG	Trinkwasserschutzgebiet

## ANLAGEN

# Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

Blatt Nr. 1 **Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV (ggf. zusätzliche Zeilen vor den Zeile 16 bzw. 24 einfügen)**

Bebauungsplan Nr. 44 "Mühlenstraße", Gemeinde Hofbieber, Gemarkung Niederbieber, Flur 3, Flurstück 34/2, 136/1, 136/3 und Flur 4 T.v. Flst Nr 76/5 und 76/6

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV						WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung							vorher		nachher		vorher		nachher			
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus- Bew						Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6			Sp. 8 - Sp. 10		
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
<i>gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich</i>																
<b>I. Bestand vor Eingriff</b>																
F	6.350	(Wiese, Böschung) Flst 136/3 + Restflächen an K 18			21	975				20475	0			20475		
Ä	10.715	Flst 76/6 (Gebäudebestand)			6	398				2388	0			2388		
C	11.221	Flst 76/6 (Garten)			14	1224				17136	0			17136		
H	10715	Flst 76/5 (Gebäudebestand)			6	702				4212	0			4212		
	10.510	Flst 76/5 (stark versiegelte Flächen)			3	1124				3372	0			3372		
E	11.191	Flst 76/5 (Acker, nördl. Teil)			16	1841				29456	0			29456		
	11.191	Flst 76/5 (Acker, süd. Teil)			16	3556				56896	0			56896		
N										0	0			0		
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>																
I	10715	Flst 76/6 (Gebäudebestand)			6		398			0	2388			-2388		
L	11221	Flst 76/6 (Garten)			14		1224			0	17136			-17136		
A	10715	Flst 76/5 (Gebäudebestand)			6		702			0	4212			-4212		
N	2.400	Heckenriegel, Neuanpflanzung			27		245			0	6615			-6615		
Z	2.500	Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen (2x90m)			20		180			0	3600			-3600		
	10.710	Dachfläche nicht begrünt im MD 1 (3710*0,6)			3		2226			0	6678			-6678		
	10.710	Dachfläche nicht begrünt im MD 2, zulässige GRZ = 0,4 (5864*0,4)			3		2345			0	7035			-7035		
	11.221	zukünftige Hausgärten im MD 2, strukturarm			14		2500			0	35000			-35000		
<b>Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.</b>						9820	0	9820	0	133935	0	82664	0	51271	0	
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: )																
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr )																
Su														51271		

## **Teil C – Ergebnisse der Beteiligung aus der frühzeitigen Beteiligung**

## TEIL C

### Ergebnisse der Beteiligungen

23. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hofbieber sowie Bebauungsplan Nr. 44 „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber

Beschlussfassung zur  
Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung von  
26.05.2025 bis 27.06.2025  
gemäß § 4 (1) BauGB

am 18.09.2025

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p><b><u>01-Amt für Bodenmanagement Fulda vom 27.05.2025:</u></b></p> <p>es ergeht unter Bezugnahme auf die Richtlinien über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (StAnz. 1998, S. 2326 ff) folgende Stellungnahme:</p> <p>1) Einwendungen: Einwendungen sind nicht erkennbar.</p> <p>2a) eigene Planungen: Eigene Planungen existieren für das Plangebiet nicht.</p> <p>2b) fachliche Informationen: Auf § 1 (Planunterlagen) der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1, 1991, S. 58) wird hingewiesen; eine aktuelle örtliche Überprüfung des Liegenschaftskatasters ist nicht erfolgt.</p>	<p>1 und 2a werden zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.</p> <p>Zu 2b) Planunterlagen: Die Datengrundlage stammt aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation vom 26.09.2024 ((ALKIS, Bestandsdaten Grundriss, xml-Datei).</p>
<p><b><u>03-Avacon GmbH vom 05.06.2025:</u></b></p> <p>In den Geltungsbereichen befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH &amp; Co KG. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine erneute Anhörung gem. § 4 (2) BauGB.</p>

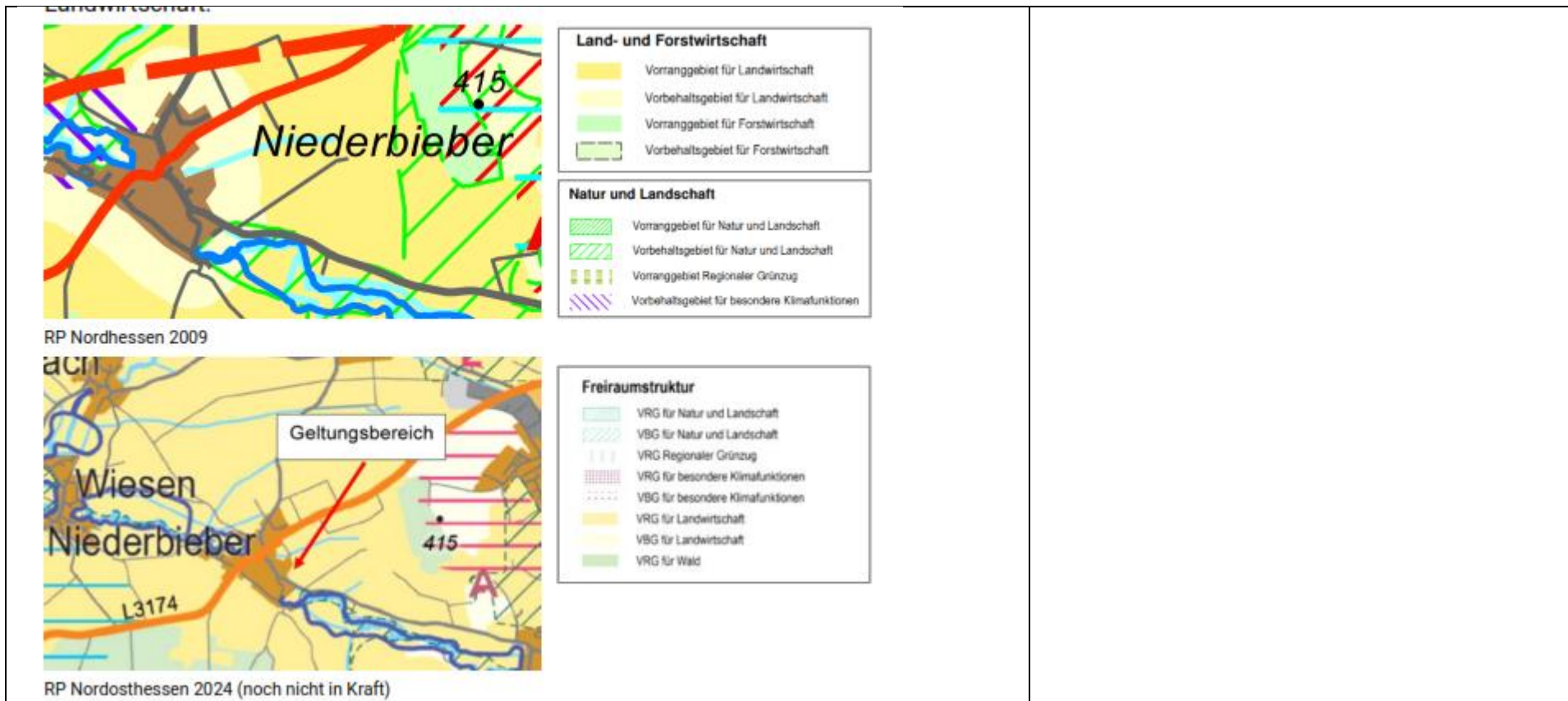
**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p><b><u>06- BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland v. 26.06.2025:</u></b>            Durch die Umnutzung von Freiflächen in Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke gehen infolge der (Teil-)Versiegelung ökologische Funktionen des Bodens verloren - ebenso wie Lebensräume für Flora und Fauna. Jeder Neubau, jede Erschließung zerstört die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die Wasserspeicherfähigkeit und die Kühlungsfunktion, und stellt daher einen erheblichen Eingriff dar, der sowohl eine Gefährdung für die biologische Vielfalt als auch für das Klima bedeutet, besonders, da es im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung formulierte das Ziel ist, den täglichen Flächenverbrauch bereits im Jahr 2020 auf 30 Hektar zu begrenzen. Im Moment sind wir von diesem Ziel noch sehr weit entfernt.</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>Gemäß § 1 (6) Baugesetzbuch (BauGB) "... sind insbesondere zu berücksichtigen:            7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere            a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt Obwohl es sich hier nur um ein vergleichsweise recht kleines Plangebiet handelt, möchten wir angesichts der Zwillingkrisen Klimawandel und Biodiversitätskrise bei unserer Stellungnahme dieselben Kriterien anlegen wie bei größeren Plangebiet. Denn beim Erreichen der Klimaziele und Erhalt der biologischen Vielfalt zählt jeder Quadratmeter nicht verbrauchte Fläche bzw. sorgfältig geplante Siedlungsfläche. Dies vorausgeschickt möchten wir Ihnen nachstehend unsere Stellungnahme und Empfehlungen zum o. g. Erschließungsgebiet übermitteln:</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>Zur Begründung/Zum Regionalplan            Wir möchten darauf hinweisen, dass zurzeit noch der „Regionalplan Nordhessen 2009“ Gültigkeit hat, da der Regionalplan Nordosthessen erst in 2024 erstmals ausgelegt wurde und die zweite Auslegung sowie endgültige Abstimmung noch aussteht. Das in Rede stehende Gebiet liegt danach (noch) in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

**Stellungnahmen / Anregungen**

**Behandlungsvorschlag**



Da auch nach den Regelungen des alten Regionalplans eine Inanspruchnahme als Siedlungsfläche möglich wäre, bitten wir um Korrektur/Ergänzung in der Begründung.  
Aus dem Regionalplan Nordhessen 2009:

„Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“

Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raum-

*Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt diesbezüglich eine Aktualisierung in der Begründung. Das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Regionalplanung, Bauleitplanung, Bauaufsicht, Regionalentwicklung, hat in seiner Stellungnahme vom 24.06.2025 die geplante Wohnbaufläche als Arrondierung der Ortslage bewertet und keine Bedenken vorgetragen.*

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>ansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für • „Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf“.</p>	
<p>Grundsätzliche Einschätzung Wir bedauern es, dass mit der Erstellung des Bebauungsplanes im Bereich des südlichen Teils des Plangebietes vermutlich nur die sehr flächenintensive Bebauung mit Einzelhäusern (1FH, 2FH) angestrebt wird. Im Hinblick auf die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hofbieber1 (sinkende Bevölkerungszahl, Zunahme der Alterskohorte ab 60 Jahren) scheint die Bereitstellung von Wohnraum zum variablen Mehrgenerationenwohnen wünschenswert – und ließe sich auch sehr gut ins ländliche Ambiente einbetten.</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Bau von Mehrgenerationenwohnen ist in dieser Bauleitplanung nicht ausgeschlossen.</i></p>
<p>Leider wird für das Vorhaben landwirtschaftliche Fläche (Wirtschaftswiese /Grünland) bzw. Acker vernichtet. Auch, wenn vermutlich keine erhöhte Lärmbelastung zu erwarten ist, so wird doch durch Lichtemissionen eine zusätzliche Belastung sowohl der Menschen als auch der Fauna und Flora im Plangebiet geschaffen. Dies ist besonders angesichts des Gewässers in unmittelbarer Nähe wichtig.</p> <p>Wir möchten daher Vorschläge zur möglichst nachhaltigen und umweltschonenden Entwicklung des Gebietes vorlegen und nehmen dabei auch auf nachstehende hessische Leitfäden Bezug:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leitfaden der Klimakommunen Hessen „KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG IN DER BAULEITPLANUNG - EIN RECHTLICHER LEITFADEN - PROF. DR. GERHARD ROLLER - PROF. DR. ALFRED STAPEL-FELDT“ 2</li> <li>• „LEITFADEN VERSICKERUNG, RETENTION UND VERDUNSTUNG ALS BEITRAG ZUR WASSERSENSIBLEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG“ des Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU)3</li> <li>• Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1 Erstellt Oktober 20234</li> </ul>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>Zu den Festsetzungen Zu G: Anpflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB Im Plangebiet wird das Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen nur anhand einer Vorschlagsliste heimischer Gehölze festgesetzt.</p>	

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Hochwertige Begrünungsmaßnahmen können die Biodiversität fördern (Pflanzliche Lebensgemeinschaften, Nahrungsquellen für heimische Tierwelt) und haben häufig auch ein höheres CO2-Bindungspotential. Die Verbesserung von Lebensräumen ist vor allem auch ein Beitrag zur Klimaanpassung und Klimaschutz.</p> <p>→ Wir bitten daher unter Punkt G2 um Präzisierung, dass ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen sind, mit Verweis auf die Vorschlagsliste.</p> <p>Zu H. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB. Wir begrüßen die Festsetzung von Gehölzen zu H.1 und H.2., besonders, da heimische Gehölze gepflanzt werden sollen. Und auch wir bevorzugen die Pflanzung gebietseigenen Sträucher, allerdings ist es zurzeit schwierig bis fast unmöglich, diese für unser Herkunftsgebiet zu erwerben. (Verschiedene hessenweite Nachfragen verliefen leider ergebnislos)</p> <p>→ Die Festsetzung wäre daher fast unmöglich erfüllbar; daher sollte ein Zusatz in die Festsetzung aufgenommen werden:</p> <p>„Sollte gebietseigenes Pflanzgut nicht verfügbar sein, so kann ersatzweise auf standortgerechtes heimisches Pflanzgut anderer deutscher Herkunftsgebiete zurückgegriffen werden.“</p> <p>Anmerkung: wir haben auf unserer Website eine Liste mit heimischen Sträuchern hinterlegt, auf die Sie gerne verweisen können.</p>	<p><i>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es erfolgt eine Ergänzung im Textteil, dass ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen sind.</i></p>
<p>Zu I. Flächen oder Maßnahmen zum Artenschutz, Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1a und Abs. Nr. 20 BauGB i. V. m § 44 BNatSchG)</p> <p>Wir begrüßen die Festsetzung sowohl für private als auch öffentliche Beleuchtung. Die vorhandene Straßenbeleuchtung ist auch nach Neuplanung unseres Erachtens ausreichend. Wir bitten daher, von Installation zusätzlicher Straßenbeleuchtung abzusehen.</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>Zu II. GESTALTERISCHE / BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)</p> <p>Zu 1. Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)</p> <p>1.2. Dachgestaltung</p> <p>Wir begrüßen, dass Dachbegrünung erlaubt ist, denn Dachbegrünung gehört zu den Maßnahmen, die die Biodiversität fördern und zählt außerdem zu den Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen. Mittlerweile sind auch Kombinationen von Gründach und PV-Anlage auf Flachdächern technisch machbar, eine geeignete Begrünung kann sogar den Wirkungsgrad der PV-Anlage verbessern. Allerdings ist</p>	

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>auch die Qualität des Saatgutes von erheblicher Bedeutung für die Qualität der biologischen Vielfalt und Nutzbarkeit für die heimische Fauna.</p> <p>Wir bitten aber darum, für Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung eine Begrünungsverpflichtung festzusetzen.</p> <p>→ Außerdem ist im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zur freien Natur darauf zu achten, dass nur heimisches (oder gebietsheimisches) Saat- und Pflanzgut verwendet wird, da sonst ein unerwünschter Eintrag nicht heimischer oder gar invasiver Pflanzen in die freie Natur erfolgen kann. Bislang gibt es in Deutschland nur ein Zertifizierungssiegel, das garantiert, dass es sich wirklich um gebietsheimisches Saatgut/Pflanzgut handelt. Der VWW hat hierzu eine unabhängige bundesweite Zertifizierung für die Wildsaatgutproduktion ins Leben gerufen. Der Hinweis auf das Zertifikat entspricht der Vorgabe eines Qualitätsmerkmals, nicht aber einer bestimmten Bezugsquelle. Die Grundstückseigentümer haben also genügend Möglichkeiten sich passende Pflanzen/Saaten zu beschaffen, sollten aber in einem Informationsblatt oder Hinweis auf die Seite des VWW6 aufmerksam gemacht werden. (Zurzeit wird in haushaltsüblichen Mengen noch keine zertifizierte gebietsheimische Saatgutmischung für Dachbegrünung angeboten, weshalb der Textvorschlag sich nur auf heimisches Saatgut bezieht.)</p>	<p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine gesetzliche Vorschrift zur Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern, ist derzeit nicht gegeben. Für die an ein Vorhaben gestellten ergänzenden Anforderungen gilt der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.</i></p>
<p>Wir schlagen folgende Formulierung vor:</p> <p>“Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad sind extensiv gemäß den nachstehenden Artenempfehlungen zu begrünen und zu pflegen bzw. zu warten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Aussparungen der Dachbegrünung für notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen wie Heizung-, Reinigungs- und Lüftungsanlagen oder für Photovoltaikständer sind zulässig.”</p>	<p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt.</i></p>
<p>Bei der (Neu)Anlage von Dachbegrünungen ist zwingend zertifiziertes, heimisches Saat- und Pflanzgut auszuschreiben bzw. zu bestellen. Ein prüfbarer Nachweis ist vorzulegen. Vorzugsweise sind Produkte zu verwenden, die das Zertifikat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marke VWW-Regiosaaten®</li> <li>• Marke VWW-Regiogehölze®</li> <li>• Marke VWW Regiostauden®</li> </ul>	<p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es sind im Plangebiet keine öffentlichen Gebäude mit flachen Dächern vorgesehen.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>aufweisen. Die Lieferfirmen sollen Mitglied im Verband deutscher Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten e.V. sein“.</p>	
<p>Zu 3. Grundstücksfreiflächen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO)            Zu 3.1. Bepflanzung            Wir bitten, bei der Festsetzung „Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege sind möglichst in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.“ das Wort „möglichst“ zu streichen, da die Festsetzung sonst keinerlei verbindliche Wirkung erlangt.            .</p>	<p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Ausführung „möglichst“ wird beibehalten.</i></p>
<p>Zu 4. Anforderungen an Einfriedungen (§ 91 Abs.1 Nr.3 HBO)            Wir bitten um Ergänzung durch folgende Formulierung:            „Um Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern, sind Einfriedungen zwischen den Grundstücken als Zäune sockellos und mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Boden oder als Hecken auszuführen.“</p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein Mindestabstand von 10 cm zum Boden festgesetzt.</i></p>
<p>Hecken können ihre Funktion (Habitatfunktion, Abgrenzungsfunktion, etc.) erst ab einer bestimmten Breite entfalten. Wir halten eine Breite von 3 Metern (zur freien Landschaft sogar besser 5) in Verbindung mit einem Saum für erforderlich.            Die Festsetzung „Als Einfriedungen zur freien Landschaft sind Heckenanpflanzungen vorzunehmen (Pflanzliste siehe Punkt H 2).“ bitten wir daher wie folgt zu ergänzen:            „Als Einfriedungen zur freien Landschaft sind Heckenanpflanzungen mit einer Breite von 3 Metern als locker strukturierte 2-reihige Laubgehölzhecke anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind innerhalb der laufenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Zu verwenden sind ausschließlich standortgerechte heimische oder gebietsheimische Arten. Pflanzqualität: Sträucher 60-100 cm Höhe“</p>	<p><i>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es erfolgt eine Änderung im Textteil auf eine Heckenbreite von 2,0 m.</i></p>
<p>Zu 5. Werbeanlagen            Die Gestaltungssatzung der Gemeinde sagt zur Beleuchtung von Werbeanlagen nur:            „Unzulässig sind ... 5. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht und/oder wechselnden Schriften“.            → Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur freien Landschaft und zum geschützten Habitat „Bieber“ ergänzen Sie bitte, dass die Beleuchtung von Werbeanlagen generell nicht zulässig ist.</p>	<p><i>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Regelungen bezüglich der Werbeanlagen in der Baugestaltungssatzung finden gleichlautend für das Planungsgebiet Anwendung und werden als ausreichend angesehen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird aufgenommen.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Zu G. Vorsorgender Bodenschutz Wir begrüßen, dass auf die einschlägigen Merkblätter hingewiesen wird. Zur Gewässerentwicklung Empfohlen wird in der Begründung eine Gewässeröffnung, Beseitigung der bestehenden Verrohrung als Maßnahme „G - 6 Bieber, östl. Niederbieber außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes.“ Bei den Festsetzungen taucht die Regelung aber nicht auf – wir bitten um Ergänzung.</p>	<p><i>Der Anregung kann nicht gefolgt werden, da Festsetzungen nur innerhalb des Geltungsbereichs getroffen werden können.</i></p>
<p>Weitere wünschenswerte/erforderliche Regelungen Zum Artenschutz Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere → Wir bitten um Aufnahme folgender Festsetzung: „Hofabläufe, Hauskellerschächte, Gullyöffnungen und ähnliche Anlagen sind durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren zu sichern. Dachrinnenabläufe sind durch Drahtvorsätze zu sichern. Kellertreppenabgänge sind an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg zu versehen.“</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die geltenden gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz werden als ausreichend erachtet.</i></p>
<p>Vermeidung von Vogelschlag Mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach den §§ 14 bis 17 auf die Planungsebene vorverlagert und im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt worden. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans werden die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht in der Vorhabenzulassung, sondern bereits bei der Aufstellung des Bauleitplans abgearbeitet. Bei der Baugenehmigung werden lediglich die Festsetzungen des Plans vollzogen, eine weitere Prüfung findet nicht statt. § 37 HeNatG regelt den Artenschutz bei baulichen Anlagen und hier vor allem die Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen. Die hier getroffene Regelung „(2) Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig.“, verleitet leider zu der falschen Schlussfolgerung, dass unterhalb einer Fläche von 20 Quadratmetern keine Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen sind bzw. das Risiko darunter irrelevant wäre. → Glasscheiben können ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel darstellen und damit rechtlich den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfüllen. § 44 (1) Nr. 1 verbietet das Töten</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die geltenden gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz werden als ausreichend erachtet.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>oder Verletzen wildlebender, besonders geschützter Tierarten. Alle natürlicher Weise in Europa vorkommenden Vogelarten in Deutschland sind besonders geschützt.</p>	
<p>Bei den geplanten Bauvorhaben ist es sehr wahrscheinlich, dass sowohl in hohem Maße und/oder großformatige Verglasungen (Terrassentüren, Wintergarten, große Fenster, Balkonverglasungen, Eckverglasungen u. ä.) zum Einsatz kommen werden. Alle diese Bauteile stellen für die Vogelwelt eine große Gefahr dar, da für Vögel transparentes Glas nicht zu erkennen ist. Dieses Risiko tritt sowohl tagsüber auf als auch nachts, da Vögel oft durch nächtliche Beleuchtung (hinter Glasscheiben oder im Inneren von Gebäuden) irritiert werden. „Durchsichten“ bei Eckverglasungen, Wintergärten, Unterständen, Absturzsicherungen, Brüstungen, Lärmschutzwänden stellen immer – unabhängig von der Größe – ein signifikantes Risiko dar. S. hierzu auch als Ergänzung die Empfehlungen der LAG der Vogelschutzwarten.</p> <p>→ Beim Tötungsverbot gilt Individuenbezug, auf den lokalen Bestand kommt es nicht an.; es ist zu prüfen, ob sich das Tötungs- oder Verletzungsrisiko „signifikant“ erhöht. Alle geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei Bedarf grundsätzlich zu ergreifen.</p> <p>Fazit: Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur freien Landschaft und zu einem Gewässer mit entsprechender Vogelpopulation und Flugverkehr. Bisher war in dieser freien Landschaft freier Durchflug für die Avifauna gewährleistet. Es ist mit vielen/großen Glasflächen zu rechnen. Vor allem bei begrünter Umgebung und in direkter Nachbarschaft zur freien Landschaft stellen Glasscheiben ein hohes Mortalitätsrisiko für die Vogelwelt dar.</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die geltenden gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz werden als ausreichend erachtet (siehe oben).</i></p> <p><i>Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, welche Festsetzungen rechtsverbindlich im Bebauungsplan getroffen werden können und welche Regelungen u.a. aus ökologischen Gründen zwar gewünscht, aber nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden können. Insbesondere Regelungen die zu Unrecht als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden, können zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen – dies ist konsequenterweise zu vermeiden. Die in der Stellungnahme vorgebrachten Anregungen zur Festsetzung der Vermeidung von Vogelschlag, können im Bebauungsplan aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht getroffen werden.</i></p>
<p>Angesichts multipler Gefahren sind daher bereits auf Planungsebene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gegen ein signifikant erhöhtes Risiko zu treffen.</p> <p>Geeignete hochwirksame Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Hochwirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag können getroffen werden, indem das Glas für Vögel als Hindernis erkennbar/sichtbar gemacht wird. Dies kann zum Beispiel durch Aufbringen sogenannter „Hochwirksamer Markierungen“ auf den Glasflächen erfolgen. Die entsprechenden Markierungen werden durch standardisierte Fluchtunneltests ermittelt, die mit Stand 2022 in der Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte aufgeführt sind und wird auch in Deutschland flächendeckend als „Stand der Wissenschaft und</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die geltenden gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz werden als ausreichend erachtet (siehe oben).</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Technik“ gelten. Die Bezeichnung als hoch wirksames „Vogelschutzglas gemäß ONR 191040“ darf demnach nur verwendet werden, wenn im detailliert beschriebenen Wahlversuch 90 von 100 Vögel das Hindernis auf dem Glas erkennen. Prüfberichte finden sich auf der Website der Wiener Umwelthanwaltschaft<sup>9</sup>. Neue Testergebnisse werden auf der Webseite der Wiener Umwelthanwaltschaft jährlich eingestellt; sie erweitern den Stand der Technik kontinuierlich.</p> <p>Weiterhin können auch vorgebaute Strukturen und von außen angebrachte feststehende Sonnenschutzvorrichtungen für einen guten Schutz vor Vogelkollisionen dienen, wenn die Parameter für geprüfte Markierungen eingehalten werden. Dies ist dann der Fall, wenn horizontale Vorrichtungen einen maximalen Abstand von 5 cm bei einer Stärke von mindestens 3mm, besser 5 mm, einhalten und vertikale Vorrichtungen einen maximalen Abstand von 10 cm bei einer Stärke von 3mm, besser 5 mm, einhalten. Eine sog. Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz, dessen einzelne Lamellen in der Neigung verstellt werden können) oder ein aus Sicherheitsgründen angebrachtes Fenstergitter mit den o. g. Parametern können also eine Fenstermarkierung überflüssig machen. Wenn also sowieso ein wirksamer Sonnenschutz an den Gebäuden installiert wird, können Zusatzausgaben für Markierungen vermieden werden.</p>	
<p>Wir empfehlen daher folgenden Textbaustein:</p> <p>„Transparente oder spiegelnde Verglasungen von Gebäuden, Eckverglasungen, Wintergärten, Unterständen, Brüstungen, Lärmschutzwänden und ähnliche Strukturen sind so zu gestalten, dass sie keine signifikant erhöhte Gefährdung von Vögeln verursachen. Hierfür sind Fensterfronten und spiegelnde Gebäudeteile ab 2 qm, alle anderen transparenten oder spiegelnden Flächen, wie Eckverglasungen, Wintergärten, Unterstände, Absturzsicherungen, Brüstungen, Lärm- und Windschutzwände, unabhängig von ihrer Größe durch andere Materialien zu ersetzen oder vollflächig mit für Vögeln sichtbaren und als hoch wirksam getesteten Markierungen oder anderen entsprechend gestalteten und von außen fest vor den Flächen angebrachten Vorrichtungen zu versehen. Quelle hierfür sind die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte (Rössler et al. 2022) und die Prüfberichte der Biologischen Station Hohenau auf der Webseite der Wiener Umwelthanwaltschaft. Neue Prüfberichte ergänzen den Stand der Technik.“</p>	<p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, welche Festsetzungen rechtsverbindlich im Bebauungsplan getroffen werden können und welche Regelungen u.a. aus ökologischen Gründen zwar gewünscht, aber nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden können. Insbesondere Regelungen die zu Unrecht als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden, können zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen – dies ist konsequenterweise zu vermeiden.</i></p> <p><i>Die in der Stellungnahme vorgebrachten Anregungen zur Festsetzung der Vermeidung von Vogelschlag, können im Bebauungsplan aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht getroffen werden.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Zu den Umweltauswirkungen Zur Entwässerung „Als Folgen des Klimawandels sind in Hessen sowohl Änderungen in der Niederschlagsverteilung verbunden mit einer Zunahme von Starkregenereignissen als auch länger anhaltende Trockenperioden zu erwarten. Eine Betroffenheit besteht für dicht besiedelte städtische Räume genauso wie für ländliche Räume mit dörflicher und kleinstädtischer Bebauung. In Neubaugebieten muss zukünftig der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser von Anfang an mitgedacht werden.“</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>Obwohl in der Begründung zur Änderung des Flächen- und Bebauungsplanes steht: „Die Verwendung von durchlässigen Materialien für die Flächenbefestigungen, Dachflächenbegrünung oder die Niederschlagswassernutzung durch Zisternen können die Menge des zusätzlich in die Kanalisation einzuleitenden Niederschlagswassers reduzieren.“ findet sich keine Regelung zu Zisternen in den Festsetzungen des B-Plans.</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>Wir bedauern, dass außer den obligatorischen Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen und Gründachgenehmigung keine weitergehenden Regelungen getroffen wurden und bitten daher, noch eine geeignete „Festsetzung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser, § 37 Abs. 4 HWG, § 9 Abs. 4 BauGB“ vorzusehen, z. B. im Sinn von „Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m<sup>2</sup> angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.“</p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine Ergänzung im Textteil zur Empfehlung zur Errichtung von Zisternen.</i></p>
<p>u: Nutzung von Energie Die Begründung zum B-Plan schreibt zur Prognose: „Auf Grund der allgemeinen Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen kann ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.“ Obwohl es immer bedeutender wird, Graue Energie von Gebäuden zu reduzieren, wurde diese auch in das novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2023 nicht aufgenommen. Umso wichtiger sind die Entscheidungen von Verbrauchern. Statistisch gesehen ist mindestens die Hälfte des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes eines</p>	<p><i>Die Ausführungen zum Thema Solar- und Photovoltaikanlagen werden zur Kenntnis genommen.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Gebäudes in der Herstellung begründet, und auch bei der Bodenversiegelung wird erheblich CO2 freigesetzt. Um hier einen positiven Saldo im Sinne von Klimaschutz oder Klimaneutralität zu erreichen, müsste eine hohe Menge von Erneuerbarer Energie produziert werden.</p> <p>→ Wir bitten daher zur Verbesserung des Klimaschutzes um die Aufnahme einer verbindlichen Festsetzung im Sinne von:</p>	
<p>Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude/Wohngebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.</p>	<p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde ist nicht befugt, eine Solarpflicht für Neubauten festzusetzen. In Hessen gilt die PV-Anlagenpflicht nur für Neubau und Erweiterung von landeseigenen Gebäuden.</i></p>
<p>Als »Dachfläche« wird dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden, definiert. Als »nutzbar« definiert wird derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☒ ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;</li> <li>☒ erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene oder anzupflanzende Bäume nach § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB;</li> <li>☒ von anderen Dachnutzungen wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z. B. bei Mehrfamilienhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).“</li> </ul>	
<p>Abschlussbemerkung: Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Empfehlungen aufnehmen könnten und bitten zu gegebener Zeit um Übersendung einer Kopie der Abwägungsentscheidung.</p>	<p><i>Es erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB eine Ergebnismitteilung nach Durchführung der Bauleitplanung.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
-----------------------------	----------------------

<p><b><u>07 Bundeswehr- vom 26.06.2025:</u></b>            vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><b><u>11 – Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 27.06.2025:</u></b>            Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web-Portal <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html">https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html</a> oder per eMail bei <a href="mailto:planauskunft.mitte@telekom.de">planauskunft.mitte@telekom.de</a></p> <p>Zum genannten Bebauungsplan haben wir keine Einwände vorzubringen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p><b><u>14 - Gascade vom 24.06.2025:</u></b>            Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.            Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.            In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation externe Flächen erforderlich sein könnten. Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Um für die externen Kompensationsflächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.             Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖBBeteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a> einzuholen sind.</p>	<p><i>Die Anfrage beim BIL-Leitungsportal vom 26.05.25 hat ergeben, dass keine Betroffenheit vorliegt.</i></p>
<p><b><u>22-Handwerkskammer Kassel vom 16.06.2025:</u></b>            als Träger öffentlicher Belange (TOB) hat die Handwerkskammer Kassel das Planvorhaben der Gemeinde Hofbieber geprüft und festgestellt, dass nach unserem Kenntnisstand die Interessen der örtlichen Handwerkswirtschaft nicht nachteilig berührt werden.            Daher äußern wir keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><b><u>24-Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement vom 27.06.2025:</u></b>  <u>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.</u></p>	

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Das Plangebiet befindet sich im Zuge der K 18 (Mühlenstraße) im Bereich von Netzknoten 5424090 nach Netzknoten 5425023 zwischen Station 0,278 bis 0,432 innerhalb der straßenrechtlichen als auch der verkehrlichen Ortsdurchfahrt des Ortsteiles Niederbieber.</p> <p>Seitens Hessen Mobil bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Absicht der Bauleitplanung, dem derzeitigen Entwurf des B-Plans kann in der jetzigen Form jedoch nicht zugestimmt werden. Derzeit plant Hessen Mobil den Ersatzneubau zur UF der Bieber im Zuge der K 18 (Lindenstraße/Mühlenstraße). Im weiteren Verlauf Richtung Langenbieber ist in dem Zusammenhang u. a. auch abschnittsweise der OD-Ausbau der K 18/Mühlenstraße bis Ortsende Niederbieber beabsichtigt.</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung grenzt an den v. g. geplanten Ausbauabschnitt an. Im Rahmen der planerischen Abstimmungen zum OD-Ausbau hat die Gemeinde die Absicht einer anstehenden Bauleitplanung Hessen Mobil gegenüber angedeutet.</p>	<p><i>Dem Hinweis wird gefolgt. Bei der Bauleitplanung wird die Parzelle der Kreisstraße aus dem Geltungsbereich genommen. Der geplante Gehweg soll als gemeindliche Maßnahme auf den Privatflächen als Verbreiterung zu dem vom Landkreis bis zu den privaten Grundstücksgrenzen herzustellenden Schrammbord dargestellt werden.</i></p>
<p>Gegen die Absicht der Bauleitplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings wird nach einstweiliger Entwurfsplanung seitens Hessen Mobil deutlich, dass die vorhandenen Verkehrsflächen für den geplanten Ausbauquerschnitt der Ortsdurchfahrt nicht auskömmlich sein werden. Die Fahrbahn der K 18 soll auf einheitlich 5,50 m Breite ausgebaut werden. Wie in der textlichen Festsetzung zur Bauleitplanung beschrieben und im B-Plan dargestellt soll die Breite für den beabsichtigten Geh-/Radweg 2,50 m betragen. Da die vorhandenen Verkehrsflächen den geplanten Ausbauquerschnitt nicht hergeben, besteht prinzipiell Klärungsbedarf.</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Gehweg soll als gemeindliche Maßnahme auf den Privatflächen als Verbreiterung der Kreisstraße erfolgen.</i></p>
<p>Es besteht weiterhin Klärungsbedarf u. a. über die Erbringung der Planungsleistungen und darüber in welcher Form die Baurechtschaffung für den Ausbau der Straße und den geplanten Geh-/Radweg erfolgen soll. Auch sollte die Erschließung der auszuweisenden Baugrundstücke erörtert werden, da das Gelände hinter dem seitens der Gemeinde vorgesehenen Geh-/Radweg sprunghaft zwischen 1,5 m und 2,0 m Höhendifferenz zur Straße steil ansteigt. Es ist sicherzustellen, dass bei den Zufahrten der Grundstücke an die Kreisstraße die erforderlichen Sichtverhältnisse aus den Grundstücken gegeben sind. Neben einer richtlinienkonformen Planung für den Geh-/Radweg ist auch die Weiterführung der Radfahrenden in den Anschlussbereichen planerisch darzustellen.</p>	<p><i>Der geplante Geh-/Radweg soll als gemeindliche Maßnahme erfolgen.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p><u>2. Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)</u>  a) <u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands</u>  - keine Äußerung</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>b) <u>Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:</u>  Wegen der von der K 18 ausgehenden Emissionen können keine Forderungen zur Errichtung von aktiven oder passiven Lärmschutzanlagen sowie Forderungen, die sich auf Umweltschutz beziehen, vom Straßenbaulastträger erfüllt werden. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind von der Gemeinde zu prüfen und durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen.</p> <p>Rechtsgrundlage: § 5 BImSchG</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><b><u>33 Landkreis Fulda, Kreisausschuss, vom 24.06.2025:</u></b>  gegen die o. g. Bauleitplanung nach Maßgabe der eingereichten Unterlagen werden seitens des Landkreises Fulda Bedenken geltend gemacht:</p>	
<p><b><u>Fachdienst Gebäudemanagement</u></b>  Hessen Mobil plant derzeit den Ersatzneubau zur Unterführung der Bieber im Zuge der K 18 (Lindenstraße/Mühlenstraße). Im weiteren Verlauf Richtung Langenbieber ist in dem Zusammenhang u.a. auch abschnittsweise der OD-Ausbau der K 18/Mühlenstraße bis Ortsende Niederbieber beabsichtigt. Die vorliegende Bauleitplanung grenzt an den v. g. geplanten Ausbauabschnitt an. Im Rahmen der planerischen Abstimmungen zum OD-Ausbau hat die Gemeinde die Absicht, einer anstehenden Bauleitplanung HM gegenüber angedeutet.  Gegen die Absicht der Bauleitplanung bestehen seitens des Kreisstraßenbaus keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings wird nach einstweiliger Entwurfsplanung seitens Hessen Mobil deutlich, dass die vorhandenen Verkehrsflächen für den geplanten Ausbau der Straße auf einheitlich 5,50 m Breite und denen in den textlichen Festsetzungen zur Bauleitplanung genannten und im Bebauungsplan nunmehr bezeichneten Breite von 2,50 m für den beabsichtigten Geh-/Radweg nicht auskömmlich sein werden.</p>	<p><i>Dem Hinweis wird gefolgt. Bei der Bauleitplanung wird die Parzelle der Kreisstraße aus dem Geltungsbereich genommen. Der geplante Gehweg soll als gemeindliche Maßnahme auf den Privatflächen als Verbreiterung zu dem vom Landkreis bis zu den privaten Grundstücksgrenzen herzustellenden Schrammbord dargestellt werden.  Siehe oben.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Es besteht prinzipiell Klärungsbedarf u. a. über die Erbringung der Planungsleistungen und darüber, in welcher Form die Baurechtschaffung für den Ausbau der Straße und den geplanten Geh-/Radweg erfolgen soll. Auch sollte die Erschließung der auszuweisenden Baugrundstücke erörtert werden, da das Gelände hinter dem seitens der Gemeinde vorgesehenen Rad-/Gehweg sprunghaft zw. 1,5 m und 2 m Höhendifferenz zur Straße steil ansteigt.</p>	
<p><b><u>Fachdienst Wasser und Bodenschutz - UBB</u></b>            Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen die geplante Maßnahme. Die Böden auf der Fläche Gemarkung Niederbieber, Flur 4, Flurstück 76/5 zeigen eine besonders hohe Bodenwertzahl bis 70 und fallen somit in den Bereich der besonders schützenswerten Böden.</p> <p>Da zum Zeitpunkt der Stellungnahme kein vollständiger Umweltbericht vorliegt, kann keine abschließende bodenschutzfachliche Stellungnahme abgegeben werden. Im weiteren Verfahren ist ein Umweltbericht mit entsprechender Berücksichtigung des Schutzgutes Boden vorzulegen.</p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Angaben zum Thema Boden werden im Umweltbericht ergänzt.</i></p>
<p><b><u>Fachdienst Gefahrenabwehr – Brandschutzdienststelle</u></b>            Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken, sofern folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Gebäude liegen ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Gemäß § 5 HBO sind Zufahrten und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu diesen Gebäuden vorzusehen. Sofern mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg berücksichtigt werden sollen, sind Flächen zum in Stellung bringen derselben vorzusehen.</li> </ul>	<p><i>Die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich des zweiten Rettungswegs nach HBO werden in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren beachtet.</i></p>
<p><b><u>Fachdienst Bauen und Wohnen – Immissionsschutz:</u></b>            Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Hofbieberer Ortsteils Niederbieber und umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Der Bestand innerhalb des Planbereichs besteht aus einem</p>	

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
-----------------------------	----------------------

zweigeschossigen Wohnhaus und landwirtschaftlicher Nutzfläche. Gemäß Änderung FNP sollen zukünftig gemischte Bauflächen dargestellt werden. Auf dieser Grundlage soll im Bebauungsplan dann ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen werden.

Planungsziel ist die Ausweisung eines Dorfgebietes für einen landwirtschaftlichen Teil im Norden sowie für die Siedlungsentwicklung als ergänzende Bebauung im Süden des Planbereichs. Es wurde im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes ein Geruchsgutachten des Ingenieurbüro Herdt, Projekt Nr. 2022-06-06 idF.v. 25.07.2022 erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Ausweisung eines MD eine Wohnbebauung nur in den Bereichen möglich ist, für die eine Geruchsstundenhäufigkeit < 15 % der Jahresstunden errechnet wurde (vgl. Bewertung auf S. 40 des Gutachtens). Dies betrifft im Wesentlichen den als MD2 ausgewiesenen Bereich. Bei genauem Abgleich der Rechenergebnisse mit dem ausgewiesenen MD2 fällt jedoch auf, dass das westliche Baufeld des MD2 gemäß Gutachten in einem Bereich > 15 % der Jahresstunden liegt:



**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Da neben Landwirtschaft und Wohnen in einem MD auch noch andere bauliche Anlagen möglich sind (z.B. das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, etc.), kann die Bauleitplanung aus Sicht des Unterzeichners so dennoch aufgestellt werden. Bei der Vermarktung der Grundstücke ist der Umstand, dass auf dem westlichen Baufeld des MD2 voraussichtlich keine Wohnbebauung möglich ist, zu berücksichtigen.</p> <p>Grundsätzlich sollte in der Begründung zur FNP Änderung bzw. zur Aufstellung des Bebauungsplans konkreter auf das Geruchsgutachten verwiesen werden (Nennung d. Gutachters, Projektnr. und Ausgabestand), um bei späteren Prüfungen oder Recherchen eindeutige Referenzierungen zu haben.</p> <p>Somit bestehen abschließend und unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans.</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgen Ergänzungen hinsichtlich des Geruchsgutachtens in den Planunterlagen.</i></p>
<p><b><u>Fachdienst Wasser und Bodenschutz – UWB</u></b></p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.</p> <p>Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Da in der Erschließungsstraße des Plangebietes bereits ein Mischwasserkanal vorhanden ist, kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht dieser Mischwasserkanal für die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes genutzt werden, wenn der Kanal eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit besitzt. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals ist im Zuge der Planungsfortschreibung zu erarbeiten.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p><b><u>Fachdienst Natur und Landschaft:</u></b>            Aus Sicht des Fachdienstes Natur und Landschaft wird darum gebeten, folgende Punkte in den Festsetzungen, der Begründung und als Hinweis aufzunehmen:            Wie in der Begründung aufgeführt sind auch aus Sicht des Naturschutzes die Festlegungen des Bebauungsplans zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Kompensation der Eingriffe durch nennenswerte Flächenversiegelungen nicht ausreichend. Es sollten weitere Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, ggf. auf einer externen Fläche, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Im Umweltbericht und der Begründung sollte eine entsprechende Beschreibung der Kompensationsmaßnahme mit Hinblick auf die Dimensionierung, Qualität und Bezug zur Eingriffsgröße ergänzt werden.</p> <p>Des Weiteren ist in der Begründung beschrieben, dass im Landschaftsplan die Schaffung eines strukturreichen Übergangs zur freien Landschaft vorgesehen ist. Eine solche Maßnahme geht aus dem Bebauungsplanentwurf allerdings nicht hervor.</p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme muss zwischen Gemeinde und UNB noch festgelegt werden.</i></p> <p><i>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine Ergänzung im Textteil unter Punkt I.H.2 in Form einer 2m breiten Heckenanpflanzung.</i></p>
<p>Es sollten Festlegungen für die Beleuchtung integriert werden. Die Planungshilfen des Landkreises Fulda (Sternenpark Rhön) für eine umweltverträgliche Beleuchtung können dafür herangezogen werden. Die Beleuchtung hat bedarfsorientiert zu erfolgen. Wo möglich, sollten Bewegungsmelder verwendet werden. Das Abstrahlen in den Außenbereich und über die Horizontale hinaus sowie die Beleuchtung von Vegetation ist zu verhindern. Es ist bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (2.200 bis 3.000 K) mit möglichst niedrigen Lichtstrommengen zu verwenden.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Textteil wurde unter Punkt I.I. bereits eine Festsetzung bezüglich der Außenbeleuchtung getroffen. Diese orientiert sich an den Planungshilfen des Landkreises Fulda (Sternenpark Rhön) und wird als ausreichend erachtet.</i></p>
<p><b><u>Fachdienst Landwirtschaft</u></b>            Seitens des Fachdienstes Landwirtschaft bestehen keine Bedenken, sofern folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Der Planungsträger sollte den erforderlichen Mindestabstand zur Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebs Birkenbach immissionsschutzfachlich untersuchen lassen und die Vorgaben daraus in die Planung integrieren.</li> </ul>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgen Ergänzungen hinsichtlich des Geruchsgutachtens in den Planunterlagen. Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p><input type="checkbox"/> Für den erforderlichen Eingriff-Ausgleich und Ersatz soll die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche unterbleiben.</p>	
<p><b><u>Fachdienst Bauen und Wohnen – Bauaufsicht</u></b>            Im Entwurf zum Bebauungsplan ist in einem Teilbereich als Festsetzung eine „abweichende Bauweise“ festgelegt. In der Begründung zum Bebauungsplan sowie in den textlichen Festsetzungen ist diese Festsetzung jedoch nicht erwähnt. Dort wird lediglich die „offene Bauweise“ thematisiert. Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass eine „abweichende Bauweise“ näher definiert werden müsste. Allein die Festsetzung „abweichende Bauweise“ ist nicht ausreichend, da dies die zulässige Bauweise nicht ausreichend genug beschreibt, um die Zulässigkeit von Vorhaben zu prüfen.</p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine entsprechende Ergänzung.</i></p>
<p>Seitens der folgenden beteiligten Fachdienste bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung:            Fachdienst Bauen und Wohnen – Denkmalschutz</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><b><u>39-OsthessenNetz GmbH vom 25.06.2025, Zeichen AM1 Pr:</u></b>            gegen den Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Bedenken.             Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit über das vorhandene 1-kV-Ortsnetz der OsthessenNetz GmbH aus der vorhandenen Trafostation „Niederbieber/Hauptstr. 17“ mit elektrischer Energie versorgt.            Ebenso ist die Stromversorgung der entlang der „Mühlenstraße“ geplanten Wohnbebauung grundsätzlich über die vorgenannten Versorgungsanlagen sichergestellt.             Der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro sollte so früh wie möglich den benötigten Stromanschluss über das Netzanschlussportal der OsthessenNetz GmbH, das auf unserer Internetseite <a href="http://www.osthessenetz.de">www.osthessenetz.de</a> unter dem Punkt „Hausanschluss“ zu finden ist, beantragen.            Außerdem ist im nördlichen Geltungsbereich (MD 1) die Errichtung einer dem landwirtschaftlichen Anwesen „Lindenstraße 9“ zugeordneten Maschinenhalle geplant.</p>	<p><i>Diese Informationen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Über den vorhandenen 1-kV-Anschluss („Lindenstraße 9“) soll auch die geplante Maschinenhalle mit elektrischer Energie versorgt werden.                      Der Bauherr bzw. Planer der Maschinenhalle sollte daher den neuen Leistungsbedarf frühzeitig der OsthessenNetz GmbH, zwecks Überprüfung des bestehenden Hausanschlusses, mitteilen.                      Nur so können eventuell erforderlich werdende Änderungen am bestehenden Hausanschluss eingeplant und rechtzeitig ausgeführt werden.                      Wird im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens eine externe Ausgleichsfläche, die von einer 20-kV-Freileitung tangiert oder gekreuzt wird, festgelegt, so muss hier, um eine möglichst störungs- und weitestgehend unterbrechungsfreie Stromversorgung zu gewährleisten, auch weiterhin ein ungehinderter Zugang möglich sein.</p> <p>Eventuell geplante Baumanpflanzungen sind so anzulegen, dass im Endzustand (ausgewachsener Baumbestand) zu der vorhandenen 20-kV-Freileitung ein beidseitiger Mindestsicherheitsabstand von 7 m, gemessen ab der 20-kV-Freileitungssachse, eingehalten wird.                      Wir bitten Sie, in diesem Fall die textlichen Festsetzungen hinsichtlich unserer Stromversorgungsanlagen im Bereich der externen Ausgleichsfläche entsprechend zu ergänzen.                      Wie bereits erwähnt, befinden sich in der „Mühlenstraße“ Stromversorgungsanlagen der Osthessen-Netz GmbH, die auch weiterhin benötigt werden.</p> <p>Bei Bedarf können die aktuellen Bestandspläne, aus denen die Lage der Kabeltrassen zu ersehen ist, nach einer einmaligen Registrierung über unsere Online-Planauskunft eingesehen und heruntergeladen werden. Hierzu wählen Sie auf unserer Internetseite <a href="http://www.osthessenetz.de">www.osthessenetz.de</a> den Punkt „Planauskunft“.</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen und betrifft das Baugenehmigungsverfahren / den Bauantrag.</i></p> <p><i>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis im Textteil. (Anm: die 20 kv-Leitung befindet sich in einem Abstand von ca. 85 m zum Geltungsbereich).</i></p> <p><i>Eine Planauskunft wurde am 06.08.25 über die Online-Planauskunft der Osthessen Netz GmbH eingeholt.</i></p>
<p><b><u>39-OsthessenNetz GmbH vom 25.05.2025, Zeichen AM1 Pr:</u></b>                      gegen den Vorentwurf zur oben genannten Änderung des Flächennutzungsplans bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.                      Bezüglich der vorhandenen Stromversorgungsanlagen innerhalb des Geltungsbereichs sowie der derzeitigen und zukünftigen Stromversorgung der geplanten Mischbaufläche verweisen wir auf unsere Stellungnahme AM1 Pr vom 25. Juni 2025 zum Bebauungsplan Nummer 44 „Mühlenstraße“.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p><b><u>40-Regionaler Verkehrsdienst Fulda vom 26.05.2025:</u></b>                      Die im Internet hinterlegten Planunterlagen wurden eingesehen und aus verkehrlicher Sicht geprüft.                      Das Plangebiet wird an die bereits vorhandenen Verkehrsflächen angebunden. Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><b><u>41-Regierungspräsidium Darmstadt vom 17.06.2025, Zeichen H 4955-2025</u></b></p> <p>über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst keine Luftbilder aus den Kriegsjahren vor.</p> <p>Die Fläche befindet sich jedoch nicht in einem Bereich, der nach bisherigen Erkenntnissen als kampfmittelbelastet eingestuft ist. Eine systematische Kampfmittelräumung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>	<p><i>Es erfolgt eine Ergänzung dieser Information im Textteil unter Punkt III. Hinweise.</i></p> <p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><b><u>49/2- RPKS, Dezernat 34 vom 11.06.2025:</u></b></p> <p><b>Stellungnahme des Dezernates 34 (Bergaufsicht)</b>                      vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem o.g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen.                      Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Vorhabengebiet von dem Berechtigungsfeld „Marbach“ (Steinsalz, Sole) überdeckt wird. Es wird empfohlen die Bergwerkseigentümerin K+S Minerals and Agriculture GmbH, Hattorfer Straße 78, 36269 Philippsthal(Werra), zum Vorhaben zu hören.</p>	<p><i>Die K+S Minerals and Agriculture GmbH wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB angehört.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p><b><u>49/3-RPKS, Dezernat Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz vom 27.06.2025:</u></b></p> <p><b>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</b></p> <p>....</p> <p>Der in der vorliegenden Planzeichnung dargestellte Geltungsbereich befindet sich außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebiete und gleichfalls in keinem nach dem gültigen Regionalplan Nordhessen 2009 ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“.</p>	
<p>Die abschließende Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich der Belange des allgemeinen Grundwasserschutzes im Sinne des § 5 WHG obliegt der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda. Die v. g. Zuständigkeitsregelung ergibt sich aus § 65 Abs. 1 HWG.</p> <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung in ausreichender Güte und Menge liegt in der Eigenverantwortung der Gemeinde Hofbieber. Daher wird angemerkt, dass im Rahmen der Bedarfsbilanzierung die genehmigten Wasserrechte und etwaige Lieferbeziehungen (insb. mit Blick auf mögliche Versorgungsengpässe) bei der Umsetzung des Vorhabens mit zu beachten sind.</li> </ul> <p>Falls im laufenden Verfahren durch vorgebrachte Hinweise anderer Träger öffentlicher Belange ein vorhabenbezogener Ausgleich auf Flächen außerhalb des o. a. Geltungsbereichs doch realisiert werden soll, wäre (insb. in Schutzgebieten gemäß §§ 51 bis 53 WHG) realisiert werden soll, wäre eine diesbezügliche wasserbehördliche Beurteilung erst mit Vorlage einer detaillierten Maßnahmenbeschreibung möglich. eine Beurteilung dieser Kompensationsmaßnahmen erst mit einer detaillierten Maßnahmenbeschreibung (insbesondere hinsichtlich der Örtlichkeit) möglich.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><b>Altlasten, Bodenschutz</b></p> <p>Nachsorgender Bodenschutz:</p> <p>Nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ des Landes Hessen (FIS AG) sind für den Planungsraum weder Altta-</p>	<p><i>Der Hinweis bezüglich Altlasten/ Bodenschutz wird ergänzt.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag												
<p>gerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 des HWG) bekannt. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich somit keine Vorgaben oder Einschränkungen.</p> <p><i>Ergeben sich im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens weitergehende Hinweise die einen Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen können, wird auf die Mitwirkungspflichten nach § 4 HAltBodSchG hingewiesen.</i></p>	<p><i>Die geltenden Mitwirkungspflichten werden im Textteil unter Punkt III. Hinweise ergänzt.</i></p>												
<p><u>Hinweis</u>            Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Kommunen verpflichtet, fortlaufend ihnen vorliegende Informationen über Altflächen zur Aufnahme in die Altflächendatei an das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zu melden.            Hierzu gehört u.a. auch die Auswertung der Gewerberegister auf Abmeldungen potenziell altlastenrelevanter Betriebe.            Das HLNUG stellt für diesen Zweck seit 2012 kostenfrei die DV-Anwendung DATUS zur Verfügung. Nähere Informationen zur Erfassung sowie zur Nutzung von DATUS finden sich unter: <a href="https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus">https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus</a>.            Die Gemeinde Hofbieber als Trägerin der hier zu beurteilenden Planung ist der v.g. Verpflichtung gemäß statistischer Auswertung des HLNUG bislang nur eingeschränkt nachgekommen. Gemäß nachstehender Kategorisierung ist die Gemeinde Hofbieber der Kategorie 1 zugeordnet.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>												
<table border="1" data-bbox="219 978 1424 1254"> <tbody> <tr> <td>Kategorie 1</td> <td>→</td> <td>hat noch nie DATUS benutzt oder nie Daten geliefert</td> </tr> <tr> <td>Kategorie 2</td> <td>→</td> <td>Letzte Datenlieferung vor 2021</td> </tr> <tr> <td>Kategorie 3</td> <td>→</td> <td>Letzte Datenlieferung im Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2022</td> </tr> <tr> <td>Kategorie 4</td> <td>→</td> <td>aktuelle/regelmäßige Datenlieferung</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Aussage unter "Nachsorgender Bodenschutz" ist vor diesem Hintergrund einzuordnen und insoweit nicht als rechtsverbindlich einzustufen.</p>	Kategorie 1	→	hat noch nie DATUS benutzt oder nie Daten geliefert	Kategorie 2	→	Letzte Datenlieferung vor 2021	Kategorie 3	→	Letzte Datenlieferung im Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2022	Kategorie 4	→	aktuelle/regelmäßige Datenlieferung	
Kategorie 1	→	hat noch nie DATUS benutzt oder nie Daten geliefert											
Kategorie 2	→	Letzte Datenlieferung vor 2021											
Kategorie 3	→	Letzte Datenlieferung im Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2022											
Kategorie 4	→	aktuelle/regelmäßige Datenlieferung											

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p><b>Vorsorgender Bodenschutz:</b>  Für die zu beurteilenden Belange des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß des § 1 des BBodSchG sowie des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) ist grundsätzlich im Umweltbericht die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen zugrunde zu legen. Diese steht unter dem Thema „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ als Download auf der Homepage des Umweltministeriums zur Verfügung. Für die Bodenfunktionsbewertung kann der BodenViewer Hessen des HLNUG (<a href="http://bodenviewer.hessen.de">http://bodenviewer.hessen.de</a>) einbezogen werden und dort vorhandene Daten der standortbezogenen bodengutachterlichen Beurteilung zugrunde gelegt werden. Eine Bewertung der Bodenfunktionen der Fläche des B-Plans in der Begründung zum BPlan bzw. im Umweltbericht ist in einer ausreichenden Form vorhanden.</p>	
<p>Weiterhin ist dem Umweltbericht grundsätzlich eine bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des HLNUG, Wiesbaden 2023 (Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16) beizufügen.</p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine entsprechende Ergänzung.</i></p>
<p>In diesem Zusammenhang verweise ich auf den Erlass des HMUKLV vom 22. Mai 2018, Az.: III 8 – 089b 06.03 an alle hessischen Städte und Gemeinden, in dem auch ein Hinweis auf die Internetseite zum Herunterladen der Arbeitshilfe einschließlich einem zugehörigen Berechnungswerkzeug gegeben wird.  Eine bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung ist in den aktuellen Unterlagen (Umweltbericht) zum Entwurf des B-Plans nicht enthalten. Sollte die bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung unterbleiben, kann dies objektiv zu einem Abwägungsmangel führen.  Die Aussagen der Begründung zum B-Plan in Bezug auf den vorsorgenden Bodenschutz mit der Darstellung von Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen auf Basis der einschlägigen Merkblätter können grundsätzlich als ausreichend bewertet werden.</p> <p>In den Festsetzungen wird richtig vermerkt, dass bei der Umsetzung der Planung die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten sind.</p>	

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Zugunsten des Vorsorgenden Bodenschutzes empfehle ich zusätzlich in die textliche Festsetzung des Bebauungsplans die einschlägigen Normen wie DIN 19731, DIN 18915 u. DIN 19639 zur Umsetzung in der Planung und Baudurchführung zu übernehmen.</p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine entsprechende Ergänzung.</i></p>
<p><u>Begründung:</u>            Nach § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern. Es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und im Falle von Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu vermeiden.            § 1 HAItBodSchG konkretisiert unter Nr. 1 - 3 die Schutzziele des § 1 BBodSchG sowohl in Bezug auf stoffliche Aspekte als auch in Bezug auf Flächeninanspruchnahme sowie physikalische Einwirkungen auf den Boden, wie z.B. Gefügeveränderungen durch Verdichtung.             Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAItBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG).</p>	
<p><b><u>49/4- RPKS, Dezernat 31-4 vom 04.12.2023:</u></b>  <b>Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz:</b>            Nach Maßgabe der vorgelegten Unterlagen bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange hinsichtlich oberirdischer Gewässer und Hochwasserschutz keine Bedenken gegen die Aufstellung der Bauleitplanung „23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan Nr. 44 „Mühlenstraße““ der Gemeinde Hofbieber, Ortsteil Niederbieber.             Ein Gewässer ist von der Bauleitplanung nicht betroffen. Südlich der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet ein Mühlgraben.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p><b><u>49/5 RPKS, Regionalplanung vom 24.06.2025:</u></b>            Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzende Bebauung (Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe sowie Wohnbebauung) am östlichen Ortsrand des OT Niederbieber geschaffen werden.            Die Planung hat einen Gesamtumfang von ca. 1 ha, wobei Teilbereiche im Norden und Osten bereits bebaut sind.            Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet überwiegend als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (ca. 0,7 ha) festgelegt, der verbleibende Rest als Vorranggebiet Siedlung Bestand. Kleinflächig wird der äußerste östliche Zipfel, im Bereich der vorhandenen Bebauung, zudem von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (RLK Fließgewässer, Aue, Grünland) überlagert.             Die geplante Wohnbaufläche kann noch als Arrondierung der Ortslage bewertet werden, gegen die Planung werden keine regionalplanerischen Bedenken geltend gemacht.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.</i></p>
<p><b><u>49/6-RPKS, Dezernat Immissionsschutz vom 26.06.2025:</u></b>             nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen bestehen aus Sicht des von mir zu beurteilenden Immissionsschutzes gegen die o.g. Planungen keine grundsätzlichen Bedenken.   <u>Begründung:</u>            Planungsziel ist die Ausweisung eines Dorfgebietes für einen landwirtschaftlichen Teil im Norden sowie für die Siedlungsentwicklung als ergänzende Bebauung im Süden des Planbereichs. Im landwirtschaftlichen Teil des Dorfgebietes (MD1) ist die Errichtung einer Maschinenhalle beabsichtigt. Im südlichen Teil des Dorfgebietes (MD2) sollen Wohnhäuser errichtet werden.             In den planungsrechtlichen Festsetzungen zu den beiden Plangebieten MD1 und MD2 wird m. E. keine entsprechende Zuordnung vorgenommen, sodass grundsätzlich in beiden Teilgebieten Wohnnutzungen entsprechend der gewählten Art der baulichen Nutzung rechtlich zulässig wären.</p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgen Ergänzungen hinsichtlich des Geruchsgutachtens in den Planunterlagen.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Weiterhin wurde anhand des Geruchsgutachten von Michael Herdt vom 25.07.2022, Projekt-Nr. 2022-06-06 festgestellt, dass es bei einer Ausweisung als Dorfmischgebiet zu Überschreitungen der zulässigen Geruchsmissionen in % der Jahresstunden nach Anhang 7 der TA Luft im gesamten Plangebiet MD 1 sowie in Teilen auch im Plangebiet MD 2 kommt, die eine gebietsverträgliche Wohnnutzung in diesen Flächen nicht zulassen.</p> <p>Demzufolge hat der Gutachter in seiner Bewertung empfohlen, nur auf den Flächen die Ausweisung als Dorfgebiet oder dörfliches Wohngebiet zu verwirklichen, wo die Geruchsstunden <math>\leq</math> 15% der Jahresstunden aufweisen. D. h., für Flächen für die Geruchsmissionen von mehr als 15% der Jahresstunden prognostiziert werden, ist eine Wohnnutzung bzw. Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sicher auszuschließen.</p>	
<p>Ergänzend ist noch festzuhalten, dass durch die Ausnutzung der zulässigen Geruchsmissionen von 15 % der Jahresstunden eine möglicherweise zukünftige Ausweitung der landwirtschaftlichen Betriebe hinsichtlich der Tierhaltungszahlen weitestgehend ausgeschlossen wird.</p> <p>Sofern die Planungen dennoch weiterverfolgt werden, empfehle ich, die Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) oder dörfliches Wohngebiet nur auf den Flächen auszuweisen wo die prognostizierten Geruchsstunden <math>\leq</math> 15 % der Jahresstunden betragen.</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><b><u>46 – TenneT TSO GmbH, vom 23.05.2025:</u></b>  in der angegebenen Örtlichkeit befinden sich keine Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft. Ab sofort bitten wir Sie, Ihre Anfrage über das BIL-Portal an uns zu richten.  Warum BIL? Das BIL-Portal ist ein kostenloser Auskunftsdienst der Betreibergemeinschaft aller Versorgungssparten. Eine Anfrage wird automatisch an alle im BIL-Portal vertretenen Netzbetreiber geleitet – so werden über 120 Betreiber mit einer Anfrage erreicht.</p> <p>Über das BIL Portal können neben Leitungsauskünften auch Bauleitplanungen und andere Behördliche Planungen abgefragt werden.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anfrage beim BIL-Leitungsportal vom 26.05.25 hat ergeben, dass keine Betroffenheit vorliegt.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Um die hohen Anforderungen einer fach- und termingerechten Beantwortung der Anfrage zu erfüllen, sollten Ihren Unterlagen prinzipiell neben einer Projekt- und Baubeschreibung auch entsprechende Planwerke der Maßnahme beigelegt sein.</p>	
<p><b><u>47 – Vodafone, vom 25.06.2025, Vorgangsnummer: OEG-29724</u></b></p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en). Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:  <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a>  Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie:  Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Versorgungsanlagen der Vodafone-Gesellschaften im Planbereich befinden. Die zugehörige Anfrage vom 30.06.25 der Fa. Vodafone wird/ wurde bereits von der Gemeinde Hofbieber beantwortet.</i></p>
<p><b><u>47 – Vodafone, vom 25.06.2025 – zur 23. Änderung des FNP, Vorgangsnummer: OEG-29727:</u></b></p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

**23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan „Mühlenstraße“ im Ortsteil Niederbieber“ der Gemeinde Bad Hofbieber, Beteiligung von 26.05.2025 bis 27.06.2025 (Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

<b>Stellungnahmen / Anregungen</b>	<b>Behandlungsvorschlag</b>
------------------------------------	-----------------------------

<p>Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass Umverlegungen an unserem Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen dürfen.</p> <p>Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a> Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	
--	--