



Gemeinde Hofbieber, Ortsteil Hofbieber

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 34a
„Rhönblick“

1. Bauabschnitt

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Satzung

Planstand: 17.05.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Annika Schenk, B.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung	5
1.4	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	6
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6	Verfahren.....	9
2	Städtebauliche Konzeptionen und Erschließungsvarianten.....	10
3	Inhalt und Festsetzungen	12
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
3.4	Zulässige Haustypen.....	15
3.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	15
3.6	Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen.....	15
3.7	Verkehrsflächen	16
3.8	Grünflächen.....	16
3.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
3.10	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	17
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	17
4.1	Dachgestaltung	17
4.2	Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen	18
4.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	18
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	18
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	19
7	Immissionsschutz.....	20
8	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	24
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	25
10	Altlasten und Bodenbelastungen.....	27
11	Denkmalschutz.....	27
12	Hinweise und sonstige Infrastruktur	27
13	Bodenordnung	28
14	Kosten.....	28
15	Verfahrensstand.....	28

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat bereits im Jahr 2013 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Rhönblick“ im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem Erlass einer Veränderungssperre für das insgesamt rd. 6,0 ha umfassende Plangebiet im Bereich nördlich der Fuldaer Straße im westlichen Anschluss an die Landesstraße L 3174 bis hin zur Straße An der Georgshöhe gefasst. Im Zuge des angestrebten Bauleitplanverfahrens sollten für den Bereich des gesamten Plangebietes unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen sowie der Tennissportanlage und der sonstigen Freiflächen entsprechende Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden. Zugleich sollten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitergehende Erschließung und bauliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung geschaffen werden. Hierzu wurden als Grundlage bereits verschiedene städtebauliche Konzepte und Erschließungsvarianten erarbeitet und auch die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gutachterlich ermittelt. Das Bauleitplanverfahren wurde jedoch bislang insbesondere aufgrund der im südlichen Teilbereich noch zu konkretisierenden Planungsvorstellungen und zu klärender Eigentumsverhältnisse zurückgestellt und soll nunmehr zunächst für den nördlichen Teilbereich durchgeführt werden. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt sollen insofern kurzfristig die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung von bis zu sechs Wohnbaugrundstücken entlang des bestehenden Erschließungsweges Am Tennisplatz geschaffen werden.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34a

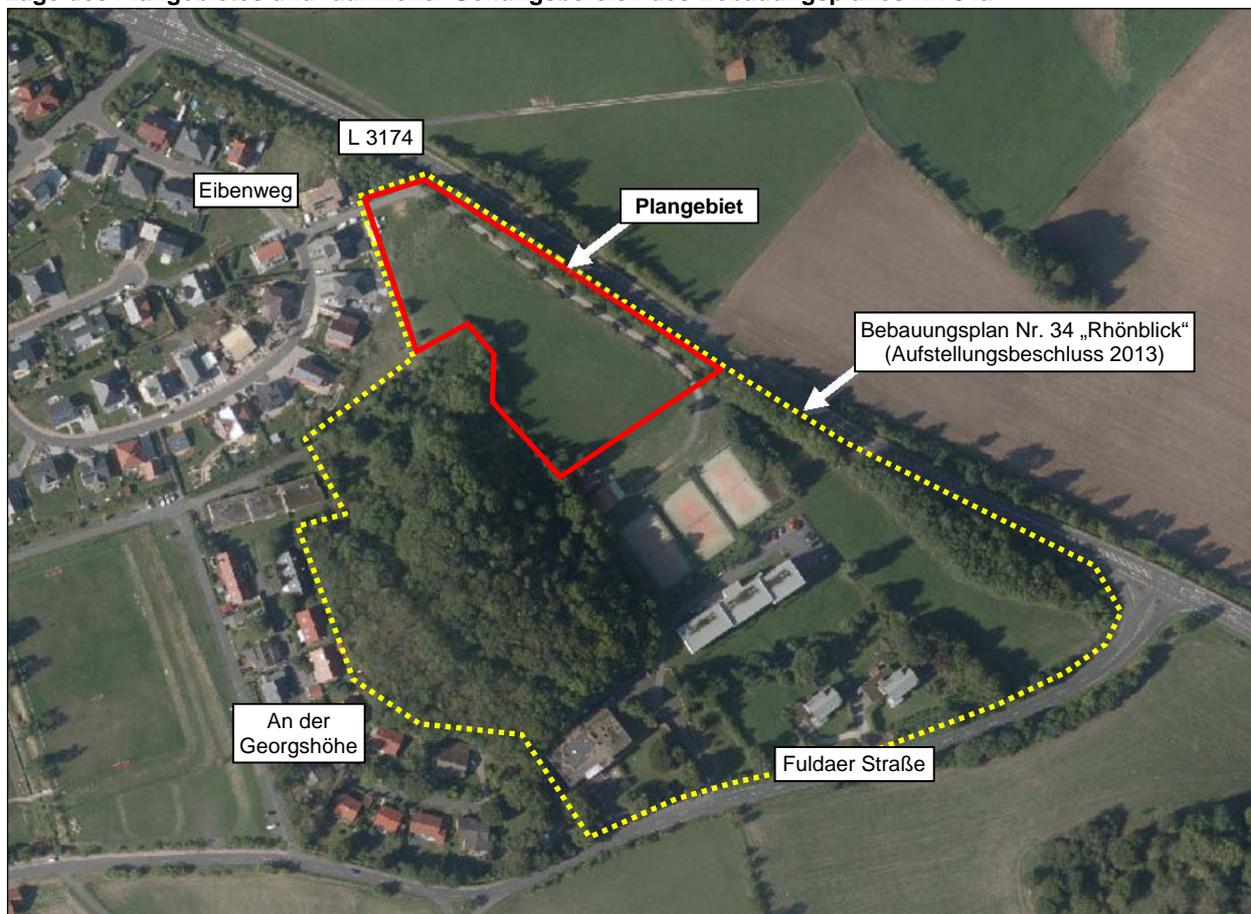


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Ferner werden im Norden des Plangebietes ergänzende öffentliche und private Grünflächen sowie eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt, während in Richtung der angrenzenden Waldflächen auf der Georgshöhe sowie zur südlich gelegenen Tennissportanlage die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen ist. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die bestehende Tennissportanlage sowie im Nahbereich zur Landesstraße L 3174 bedürfen im Bauleitplanverfahren zudem die Belange des Schallimmissionsschutzes einer besonderen Berücksichtigung. Hierzu wurden bereits entsprechende schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse sowie gutachterlichen Empfehlungen sowohl bei der Lage und Zuordnung der einzelnen Flächen sowie der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als auch bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den erforderlichen passiven Maßnahmen zum Schallschutz berücksichtigt wurden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt erfolgt unter Anwendung des im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 übergangsweise eingeführten § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat hierzu in ihrer Sitzung am 13.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hofbieber, Flur 14, die Flurstücke 57/2 teilweise, 72 teilweise und 73 und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Straßenverlauf der Landesstraße L 3174 mit angrenzendem Gehölzstreifen
Westen: Wohnbebauung mit zugehörigen Hausgärten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Alter Sportplatz“ von 2004 (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO)
Süden: Gehölzbestand im Bereich der Georgshöhe sowie Tennissportanlage
Osten: Straßenverlauf der Landesstraße L 3174 mit angrenzendem Gehölzstreifen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,0 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 0,5 ha (5.201 m²), auf die Straßenverkehrsflächen rd. 0,13 ha (1.254 m²), auf die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ 117 m², auf die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ 649 m², auf die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ 75 m², auf die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ 568 m² und auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,25 ha (2.417 m²).

Die Flächen innerhalb des Plangebietes unterliegen als Grünland bislang überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung und befinden sich in Nordhanglage. Das Höhenniveau bewegt sich zwischen rd. 434 m ü.NHN und rd. 420 m ü.NHN. Das Gelände fällt ausgehend von der Georgshöhe in Richtung der Landesstraße L 3174 nach Norden und Osten hin ab.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (07/2018)

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* festgelegt und zudem symbolhaft als *Ferienhausgebiet, Ferienanlage Bestand* ausgewiesen.

Nach der raumordnerischen Zielsetzung und den entsprechenden Ausführungen im Textteil des Regionalplanes sind *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist jedoch unter besonderer Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange unter anderem für die städtebauliche Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang von bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf zulässig. Der im Regionalplan für die Gemeinde Hofbieber aufgeführte Flächenwert von 34 ha stellt dabei die Obergrenze für die von der Gemeinde für Wohnsiedlungszwecke in Anspruch zu nehmenden Flächen dar. Der festgelegte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf soll dabei vorrangig in den zentralen Ortsteilen bzw. Wohnsiedlungsschwerpunkten abgedeckt werden.

Die Gemeinde Hofbieber ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum im ländlichen Raum mit dem zentralen Ortsteil Hofbieber ausgewiesen. Der zentrale Ortsteil Hofbieber stellt dabei den regionalplanerischen Wohnsiedlungsschwerpunkt dar. Vor diesem Hintergrund sowie angesichts der begrenzten Größe des geplanten Wohngebietes für bis zu sechs Baugrundstücke im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der im näheren Umfeld bestehenden Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Die vorliegende Planung folgt zudem den allgemeinen Zielvorstellungen zur städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits grundsätzlich erschlossenen Bereich und trägt der Nachfrage von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Hofbieber Rechnung.

Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass sich der Bereich des Plangebietes bislang als unbebaute und überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzte Freifläche darstellt, die für eine Feriennutzung keine Bedeutung hat. Die raumordnerische Festlegung zielt vielmehr auf den Gesamtbereich im Umfeld der Georgshöhe mit den hier zum Teil noch vorhandenen freizeitbezogenen baulichen Anlagen und Nutzungen ab. Dieser Gesamtbereich hat jedoch in der jüngeren Vergangenheit zunehmend diese Funktion verloren, wofür auch die kürzlich erfolgte bauleitplanerische Umwidmung des Wochenendhausgebietes beidseits der Straße An der Georgshöhe in ein Allgemeines Wohngebiet sowie die grundsätzlichen Überlegungen zur städtebaulichen Neuordnung und planungsrechtlichen Sicherung entsprechender Folgenutzungen im Zuge der weiterhin angestrebten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Rhönblick“ spricht.

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist zudem nur im zentralen Ortsteil Hofbieber im südlichen Bereich der Ortslage ein *Vorranggebiet Siedlung Planung* festgelegt. Für diesen raumordnerisch für eine weitere Wohnsiedlungsflächenentwicklung vorgesehenen Bereich wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 37 „Flächert“ aufgestellt. In diesem Baugebiet werden insgesamt 25 Bauplätze erschlossen. Davon stehen 19 Bauplätze für die Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, als Einzel- oder Doppelhaus, zur Verfügung, die nach Ausschreibung bereits alle vergeben sind. Sechs Bauplätze sind für Mehrfamilienhäuser, zum Teil mit der Möglichkeit zur ergänzenden gewerblichen Nutzung, vorgesehen. Hiervon stehen noch drei Bauplätze zur Verfügung. Angesichts der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken wird seitens der Gemeinde Hofbieber derzeit im Anschluss an den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 37 der Bebauungsplan Nr. 40 „Flächert – 2. BA“ aufgestellt.

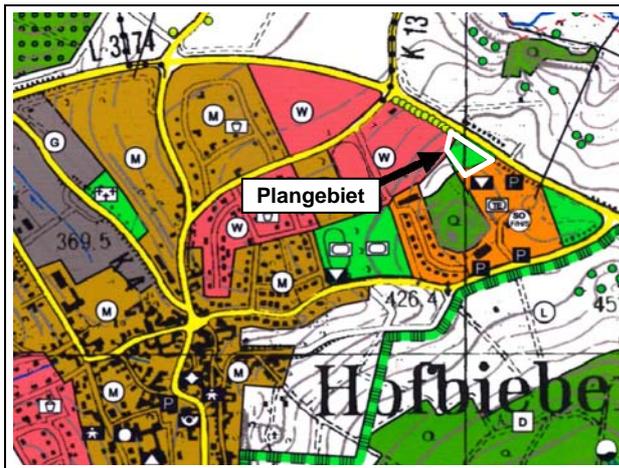
Hinsichtlich der Festlegung des Plangebietes als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* und der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung von bis zu sechs Wohnbaugrundstücken zwar bislang überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, dieser Betroffenheit im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüberstehen. Zudem ist davon auszugehen, dass die Grünlandflächen aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie der Lage unmittelbar angrenzend an bestehende Wohnbebauung für die Landwirtschaft nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Ferner verbleiben im Zuge der vorliegenden Planung weiterhin Flächen, die auch künftig zumindest als Extensivgrünland genutzt werden können. Insofern wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes nicht in einem Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Schließlich befindet sich der Bereich des Plangebietes unmittelbar angrenzend an den geschlossenen Bebauungszusammenhang, wobei die bisherigen Freiflächen durch den Verlauf der Landesstraße L 3174 begrenzt sind und sich die eigentliche freie Feldflur mit größeren Ackerschlägen erst östlich des Straßenverlaufs der Landesstraße anschließt.

1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

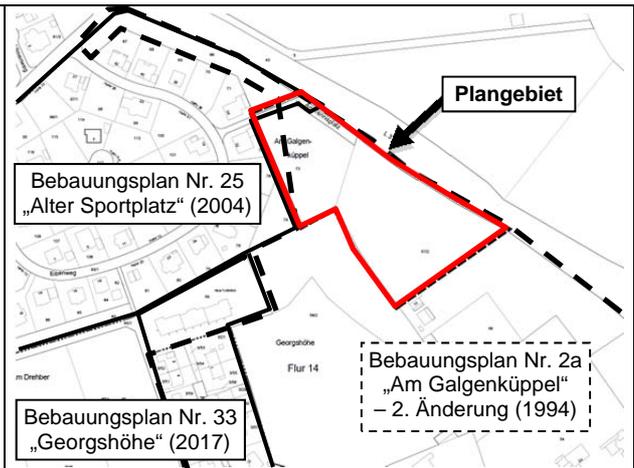
Der Bereich des Plangebietes ist im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Hofbieber von 1998 bereits teilweise als *Wohnbauflächen* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie als *Grünflächen* i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und im Süden des Plangebietes als *Sonderbauflächen* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan somit zunächst überwiegend entgegen. In entsprechender Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

Der Bereich des Plangebietes liegt teilweise im Geltungsbereich der **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a „Am Galgenküppel“** von 1994, der in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ohne weitere Zweckbestimmung in Verbindung mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen sowie öffentliche Verkehrsflächen festsetzt. Zudem wird im Süden des Plangebietes die Festsetzung als Sondergebiet für Tennisanlagen mit Clubhaus (SO₄) sowie als Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Tennisplätze mit Ballwand“ berührt. Dieser Bereich wird jedoch entgegen der planungsrechtlichen Ausweisung bislang nicht für entsprechende Zwecke genutzt, sondern stellt sich, wie auch der übrige Bereich des Plangebietes, als unbebautes Grünland dar.

Flächennutzungsplan 1998



Übersicht Bebauungspläne

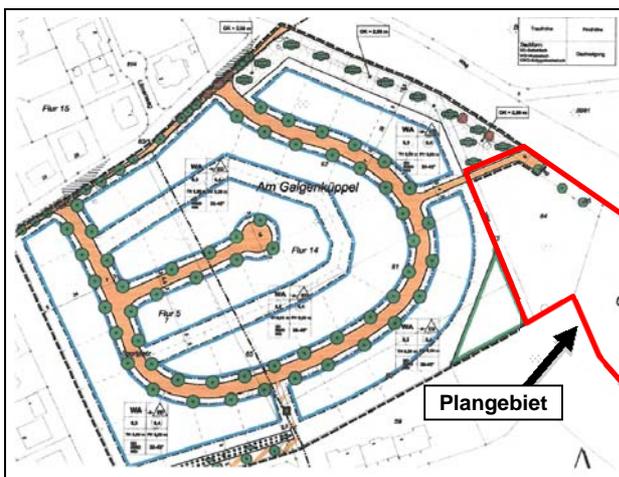


Ausschnitt und Abbildung genordet, ohne Maßstab

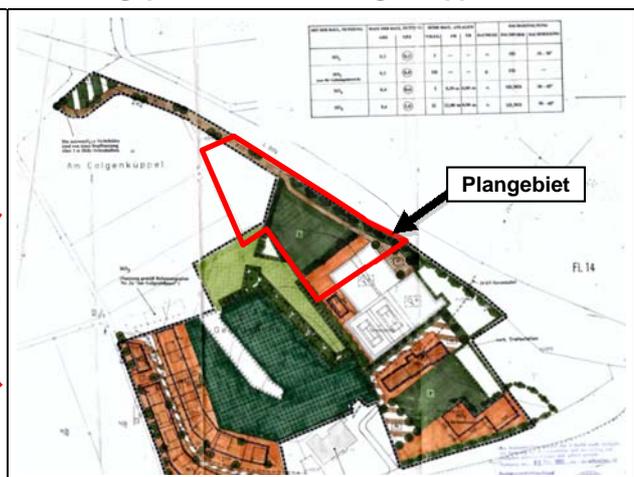
Während im **Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a** von 1980 für den Bereich des Plangebietes noch großräumig private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ponyreitplatz und -auslauf“ festgesetzt waren, wurden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a von 1980 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von weitergehenden freizeitbezogenen Nutzungen geschaffen und im Zuge der Umwidmung der privaten Grünflächen in ein Sondergebiet (SO₄) überbaubare Flächen für gewerbliche Bauten und Sportanlagen für Reit- und Tennishallen mit Gästecлубhaus für Clubmitglieder und Besucher in öffentlicher Benutzung ausgewiesen, bevor dann mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen die noch heute bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert wurden.

Im Bereich der Straße Am Tennisplatz (Flurstück 72) umfasst das Plangebiet zudem teilweise den Geltungsbereich des rechtswirksamen **Bebauungsplanes Nr. 25 „Alter Sportplatz“** von 2004, der in diesem Bereich bereits Straßenverkehrsflächen festsetzt, sodass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes hier den bisherigen Festsetzungen entsprechen.

Bebauungsplan Nr. 25 „Alter Sportplatz“



Bebauungsplan Nr. 2a „Am Galgenküppel“ 2.Ä.



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34a „Rhönblick“ – 1. Bauabschnitt werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2a „Am Galgenküppel“ von 1969 einschließlich der 1. Änderung von 1980 und der 2. Änderung von 1994 sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Alter Sportplatz“ von 2004 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Gemeinde Hofbieber ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Die Gemeinde Hofbieber steht allerdings auch einer entsprechenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse und des dort fehlenden Flächenpotenzials letztlich nicht entsprochen werden kann. Mit der geplanten bedarfsorientierten Baugebietsentwicklung sollen zwar unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bis zu sechs Wohnbaugrundstücke entwickelt werden, der Bereich fügt sich jedoch in die vorhandene Umgebungsbebauung ein und dient zur Deckung des kurzfristigen Wohnsiedlungsbedarfs. Der Bereich des Plangebietes grenzt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung und bietet sich daher für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Umfeld bereits vorhanden sind. Ferner hat der Bundesgesetzgeber mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 und dem übergangsweise eingeführten § 13b BauGB bewusst ein Instrumentarium zur vereinfachten und schnellen Schaffung von Wohnraum auch im bislang unbebauten Außenbereich geschaffen und hierfür die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorgesehen. Von dieser Regelung wird vorliegend Gebrauch gemacht.

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange wird auf die vorgenannten Ausführungen in Kapitel 1.3 der vorliegenden Begründung verwiesen. Die Belange des Bodenschutzes werden im Übrigen insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie durch die Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen und von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet berücksichtigt und entsprechend in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

1.6 Verfahren

Durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057 ff.) hat der Bundesgesetzgeber das Baugesetzbuch um den § 13b („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) ergänzt. Bis zum 31.12.2019 gilt demnach § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB kann jedoch nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen dabei nach der Begründung zur gesetzlichen Neuregelung sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB sind gegeben, da der vorliegende Bebauungsplan über die festgesetzte Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit einer Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen Wohnnutzungen auf einer Fläche vorbereitet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gilt dabei der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich mit den bestehenden Wohnnutzungen entlang der Straße Eibenweg. Hierbei handelt es sich um einen durch den rechtswirksamen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 25 „Alter Sportplatz“ von 2004 überplanten Bereich. Während indes einschlägige Rechtsprechung zur gesetzlichen Neuregelung bislang noch aussteht, ist jedenfalls in der Literatur noch keine herrschende Meinung zu erkennen, ob der im Rahmen eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB zur Überplanung vorgesehene Bereich zwingend vollständig als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten sein muss.

Der Bereich des vorliegenden Plangebietes stellt sich im Norden zu etwa einem Drittel der Fläche als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB dar. Im Übrigen umfasst das Plangebiet im Bereich des Erschließungsweges Am Tennisplatz (Flurstück 72) zunächst teilweise den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 25 „Alter Sportplatz“ von 2004, der in diesem Bereich jedoch ausschließlich Straßenverkehrsflächen festsetzt, sodass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes hier den bisherigen Festsetzungen entsprechen. Der Bereich des Plangebietes liegt zudem teilweise im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a „Am Galgenküppel“ von 1994, der in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung in Verbindung mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen sowie öffentliche Verkehrsflächen festsetzt. Zudem wird im Süden des Plangebietes die Festsetzung als Sondergebiet für Tennisanlagen mit Clubhaus sowie als Fläche für Sportanlagen berührt. Dieser Bereich wird jedoch entgegen der planungsrechtlichen Ausweisung bislang nicht für entsprechende Zwecke genutzt, sondern stellt sich, wie auch der übrige Bereich des Plangebietes, als unbebautes Grünland dar. Insofern sind zwar bereits etwa zwei Drittel der Flächen des Plangebietes i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB bauleitplanerisch erfasst, gleichwohl wird in diesen Bereichen keine weitergehende bauliche Nutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht. Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, gegebenenfalls auch als Änderung der bestehenden Bebauungspläne, entsprechend der hierzu ergangenen Rechtsprechung mangels baulicher Vorprägung nicht als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen kann, führt dies im Umkehrschluss dazu, dass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB trotz teilweise qualifizierter Überplanung als gegeben angesehen werden können.

Das beschleunigte Verfahren ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 10.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2 Städtebauliche Konzeptionen und Erschließungsvarianten

Im Zuge der von der Gemeinde Hofbieber bereits 2013 angestrebten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Rhönblick“ sollten für den Bereich des gesamten Plangebietes im Bereich nördlich der Fuldaer Straße im westlichen Anschluss an die Landesstraße L 3174 bis hin zur Straße An der Georgshöhe unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen sowie der Tennissportanlage und der sonstigen Freiflächen entsprechende Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden. Zugleich sollten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitergehende Erschließung und bauliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung geschaffen werden. Hierzu wurden als Grundlage bereits verschiedene städtebauliche Konzepte und Erschließungsvarianten erarbeitet und auch die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gutachterlich ermittelt. Als Beispiel wird hierzu auf die nachfolgend dargestellte unverbindliche städtebauliche Konzeption in der Variante 1b verwiesen, die weitgehend als Grundlage für die dem vorliegenden Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt im Norden des Gebietes zugrundeliegende städtebauliche Konzeption gedient hat.

Im Bereich zwischen der Landesstraße L 3174 im Nordosten und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Am Sportplatz“ von 2004 im Westen ist im Anschluss an die bestehende Bebauung in Richtung der Tennissportanlage demnach die städtebauliche Entwicklung einer Wohnzeile mit bis zu sechs Baugrundstücken vorgesehen. Das städtebauliche Konzept führt die Wohngebietsentwicklung im näheren Umfeld innerhalb des Plangebietes fort und bildet den erweiterten östlichen Ortsrand entlang der Landesstraße. Die Erschließung und Grundstücksausrichtung des geplanten Wohngebietes folgt dem als Stichstraße mit hinreichend dimensionierter Wendeanlage ausgestalteten Erschließungsweg Am Tennisplatz. Vorgesehen ist hier eine bedarfsorientierte Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern in einer städtebaulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes gerecht wird und Bezug auf die im näheren Umfeld vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur nimmt.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zur Gestaltung baulicher Anlagen orientieren sich an den für das nähere Umfeld des Plangebietes bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben und berücksichtigen zugleich die Anforderungen einer modernen und zeitgemäßen Ansprüchen von Bauherrn Rechnung tragenden Bebauung.

Entsprechend der Ergebnisse der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen sowie den diesbezüglichen gutachterlichen Empfehlungen wurden die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Zusammenhang mit den in das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärm- und Sportanlagenlärmbeiträgen bereits bei der Erarbeitung der städtebaulichen Konzeptionen durch hinreichende räumliche Abstände sowie die Lage und Zuordnung der einzelnen Flächen berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird dies insbesondere über die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gewürdigt.

Städtebauliche Konzeption (Variante 1b)



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Neben der Ausweisung von bedarfsorientierten Baugrundstücken für eine Wohnbebauung werden im Bebauungsplan im Norden des Plangebietes ergänzende öffentliche und private Grünflächen sowie eine Fläche für öffentliche Parkplätze festgesetzt, während in Richtung der angrenzenden Waldflächen auf der Georgshöhe sowie zur südlich gelegenen Tennissportanlage die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen ist.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 34a „Rhönblick“ – 1. Bauabschnitt aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten Wohnnutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zu denen i.S.d. § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen gehören, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Ferner wird mit dem vergleichsweise weitgehenden Ausschluss entsprechender Nutzungen der Anwendungs Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB entsprochen und über eine Feinsteuerung der im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zuge der vorliegenden Planung tatsächlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Vordergrund zu stehen hat.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet getroffen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 25 „Am Sportplatz“ für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest. Die Festsetzung bleibt somit zwar hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung im Allgemeinen Wohngebiet höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,45$ überschritten werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6** fest. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Die Festsetzung bleibt somit ebenfalls hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

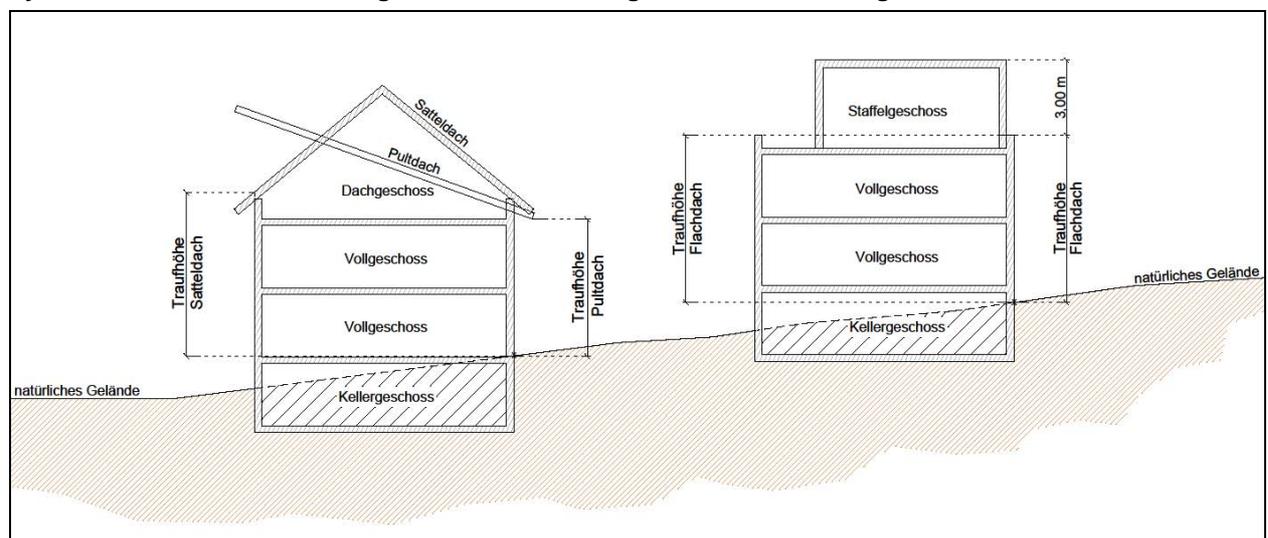
Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich von Staffel- oder Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet mit dem Anstieg des Geländes in südlicher Richtung wird als unterer **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand festgelegt. Als Traufhöhe gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. der untere Pultdachabschluss sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten Vollgeschoss (Oberkante Attika). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten.

Systemskizze zur Verdeutlichung der maximal zulässigen Höhenentwicklung



Eigene Darstellung, ohne Maßstab

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige **Traufhöhe** ein Maß von **TH = 6,0 m**. Bei Gebäuden mit flach geneigter Dachfläche bis einschließlich 5° darf jedoch die maximal zulässige Traufhöhe durch Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, um bis zu 3,0 m überschritten werden, wenn das Staffelgeschoss talseitig um mindestens 1,5 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt ist.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Zusammenhang mit den in das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärm- und Sportanlagenlärmbeiträgen entsprechend der Ergebnisse der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen sowie den gutachterlichen Empfehlungen berücksichtigt und die überbaubaren Grundstücksflächen von den Lärmquellen Straße und Tennissportanlage abgerückt, sodass ein hinreichender räumlicher Abstand bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur zulässigen Anordnung von Garagen und überdachten Stellplätzen.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Gemeinde Hofbieber Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung etwa mit Hausgruppen und somit in einer baulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude **maximal zwei Wohnungen** zulässig; bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst und die künftige Nutzungsdichte im Plangebiet entsprechend begrenzt werden kann.

3.6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen einen Abstand von mindestens 3,0 m und überdachte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten haben. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte, weitgehend einheitliche Anordnung baulicher Anlagen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet erreicht und der Nahbereich zum öffentlichen Straßenraum von entsprechenden Nebenanlagen freigehalten werden.

3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** mit einem Straßenquerschnitt von 5,5 m fest. Der bestehende Erschließungsweg Am Tennisplatz bindet im Nordosten an die Straße Eibenweg an und erschließt bereits die südöstlich angrenzende Tennisanlage. Da die Erschließungsstraße auch künftig als Stichstraße vorgesehen ist, wird im Südosten eine hinreichend dimensionierte Wendeanlage vorgesehen und es werden hierfür die erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert. Die innere Aufteilung des Straßenraumes obliegt der dem Bebauungsplan nachgelagerten Erschließungsplanung.

Darüber hinaus wird im Norden des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Öffentliche Parkfläche** festgesetzt, sodass an zentraler Stelle öffentliche Parkplätze für Besucher des Gebietes sowie z.B. auch für Zustellfahrzeuge von Paketdiensten etc. geschaffen werden können.

3.8 Grünflächen

Im Norden des Plangebietes wird aufgrund des geringen räumlichen Abstandes zur Landesstraße L 3174 und den hierdurch bedingten Verkehrslärmeinträgen sowie der für die Ausweisung eines weiteren Bauplatzes zu geringen Tiefe des dortigen Grundstückes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Parkanlage** festgesetzt, zumal sich hier andernfalls die überbaubare Grundstücksfläche auf ein unwirtschaftliches Maß verkleinern würde. Somit kann der an die Zufahrt zum geplanten Wohngebiet angrenzende Bereich als Auftakt zum Gebiet sowie zum entsprechenden Aufenthalt grünordnerisch sowie als Freifläche gestaltet und gesichert werden. Zudem werden beidseits der im Bebauungsplan bereits vorgesehenen Möglichkeit zur künftigen Anbindung der Erschließungsstraße im Anschluss an die vorgesehene Wendeanlage im Südwesten des Plangebietes öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün** festgesetzt.

Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen der östlich der bestehenden Bebauung an der Straße Eibenweg vorgesehenen Baugrundstücke werden schließlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Hausgärten** festgesetzt, sodass diese Flächen als Teil der künftigen Baugrundstücke weitgehend von baulichen Anlagen freigehalten werden können und insofern ein entsprechender Übergang zu den angrenzenden Nutzungen und Flächen geschaffen wird.

3.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In Richtung der an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen auf der Georgshöhe sowie zur südlich gelegenen Tennissportanlage werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Extensivgrünland mit Erhalt und Entwicklung von Gehölzen** festgesetzt. Die Flächen verbleiben künftig im öffentlichen Eigentum und dienen der grünordnerischen und naturschutzfachlichen Sicherung des Gehölzbestandes sowie der Eingrünung und Abgrenzung der geplanten Baugrundstücke zur Tennissportanlage. Aufgrund des öffentlichen Charakters ist somit die für Pflege- und sonstige Unterhaltungsmaßnahmen erforderliche Zugänglichkeit zu den Gehölzbeständen gewährleistet, während auch aus Gründen der Verkehrssicherheit ein räumlicher Abstand zwischen Baumbestand und den künftigen Wohngebäuden gewahrt bleibt. Innerhalb dieser Flächen sind die vorhandenen standortgerechten Laubgehölze fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Das umgebende Grünland ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig.

3.10 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung, dass Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind sowie die Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubäumen und Laubsträuchern auf den privaten Baugrundstücken sowie auf den öffentlichen Flächen im Plangebiet. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vorhandener Magerrasenbereiche auf Teilflächen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen im Nordwesten des Plangebietes werden im Bebauungsplan zudem entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche **Gestaltungsvorschriften** in den Bebauungsplan Nr. 34a „Rhönblick“ – 1. Bauabschnitt aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

Darüber hinaus wird auf die **Baugestaltungssatzung** der Gemeinde Hofbieber hingewiesen, die insbesondere Regelungen zu Dachgauben und Drempehöhen und zu untergeordneten Bauten, zur Dachform von Garagen sowie zu Werbeanlagen und Warenautomaten beinhaltet. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.1 Dachgestaltung

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, während gleichzeitig auch moderne **Dachformen** in verträglichem Umfang zugelassen werden sollen. Daher wird hinsichtlich der Dachgestaltung festgesetzt, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 45°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 20° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Zur **Dacheindeckung** sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Darüber hinaus sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 5° und einer Dachfläche von mehr als 6 m² zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung sowie der Ortsrandlage des Plangebietes zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Straßen- und Ortsbildes beitragen. Mit der Vorgabe zur Begrünung von Flachdächern wird neben gestalterischen zudem auch stadttökologischen Aspekten Rechnung getragen.

4.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie zur Vermeidung von Trennwirkungen wird vorliegend das städtebauliche Erfordernis gesehen, die Zulässigkeit von Hangbefestigungen und Einfriedungen durch entsprechende Gestaltungsvorschriften zu regeln. **Hangbefestigungen**, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind demnach nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. **Einfriedungen** können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig sind.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der im Zuge von Wohnnutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Anschluss an den Bebauungszusammenhang im Nordosten des Ortsteils Hofbieber, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr über den nächstgelegenen Haltepunkt Egemeser Straße erreichbar.

Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Ringstraße Eibenweg westlich des Plangebietes. Die innere Erschließung erfolgt über die Stichstraße Am Tennisplatz, die bereits zur Erschließung des südöstlich gelegenen Tennisplatzes dient und entsprechend ausgebaut wird. Zur Sicherung der Erschließung werden innerhalb des Plangebietes Straßenverkehrsflächen mit einem Straßenquerschnitt von 5,5 m festgesetzt. Da die Erschließungsstraße auch künftig als Stichstraße vorgesehen ist, wird im Südosten eine hinreichend dimensionierte Wendeanlage vorgesehen und es werden hierfür die erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung von bis zu sechs Wohnbaugrundstücken wird es in gewissem Umfang zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der begrenzten Anzahl an Bauplätzen sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und vorwiegend wohnbezogenen **Verkehrsmengen** grundsätzlich nicht von mehr als nur unerheblichen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der an die Landesstraße L 3174 angrenzenden Lage innerhalb der **Bauverbotszone** i.S.d. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) sowie der Baubeschränkungszone i.S.d. § 23 Abs. 2 HStrG. Generell gilt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs von Landesstraßen und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Die Bauverbotszone zum befestigten Fahrbahnrand bezieht sich auf den bestehenden Straßenrand und wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bleiben jedoch deutlich hinter dem Verlauf der Bauverbotszone zurück.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung des im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 übergangsweise eingeführten § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Zudem wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes faunistische Erhebungen auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung kann im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände jedoch ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird vorsorglich auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Fortpflanzungszeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf Teilflächen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen im Nordwesten des Plangebietes schließlich vorhandene Magerrasenbereiche, die als gesetzlich geschütztes Biotop zu bewerten sind. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung dieser Bereiche werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gemäß § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange sowie der arten- und biotopschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, die der Begründung zum Bebauungsplan jeweils als **Anlage** beigelegt sind.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen sowie der Lage angrenzend an die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Am Sportplatz“ (Allgemeines Wohngebiet) kann dem **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den aus der Nutzung der bestehenden Tennissportanlage sowie aus der räumlichen Nähe zur Landesstraße L 3174 hervorgehenden Emissionen wurde die TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH bereits 2015 mit der Durchführung von Voruntersuchungen für den angestrebten Bebauungsplan Nr. 34 „Rhönblick“ mit einer entsprechenden Ermittlung der **Verkehrslärmimmissionen** sowie der **Sportlärmimmissionen** im Einwirkungsbereich des gesamten Plangebietes beauftragt.

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens Nr. L 7872 vom 03.07.2015 wurden die Lärmimmissionen im Plangebiet untersucht, die durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen hervorgerufen werden. Weiterhin wurden die Lärmimmissionen nach den Kriterien der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung – berechnet und beurteilt, die durch den Sportbetrieb auf der vorhandenen Tennisanlage des Tennisclubs Hofbieber verursacht werden. Aus den Ergebnissen wurden die erforderlichen Mindestabstände zu den relevanten Straßen bzw. zu der vorhandenen Tennisanlage ermittelt, ab welchen die städtebaulichen Zielwerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Zusammenhang mit den in das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärm- und Sportanlagenlärmbeiträgen entsprechend der Ergebnisse der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen sowie den gutachterlichen Empfehlungen wurden bereits im Rahmen der städtebaulichen Konzeptionen für den Gesamtbereich des Plangebietes im Bereich „Rhönblick“ sowie auch insbesondere bei der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im vorlie-

genden Bebauungsplan berücksichtigt und die Baugrenzen hier jeweils von den Lärmquellen Straße und Tennissportanlage abgerückt, sodass ein hinreichender räumlicher Abstand bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Die TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH wurde im Rahmen der Bauleitplanung für den ersten Bauabschnitt von der Gemeinde Hofbieber mit der entsprechenden Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens Nr. L 7872 beauftragt (Gutachten Nr. T 936 vom 01.10.2018). Die Verkehrsmengen für die maßgebende Landesstraße L 3174 wurden dabei dem fortgeschrittenen Planungshorizont angepasst. Weiterhin wurden die Lärmimmissionen, die durch den Sportbetrieb auf der vorhandenen Tennisanlage des Tennisclubs Hofbieber verursacht werden, nach den Kriterien der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung – nochmals neu bewertet. Aus den Ergebnissen wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen abgeleitet und Vorschläge für deren textliche Festsetzung unterbreitet.

Im Rahmen der **Schalltechnischen Untersuchungen** der Verkehrslärmeinträge wurde die Berechnung der Beurteilungspegel tagsüber und nachts flächenhaft für eine Immissionshöhe von 6 m über dem Boden durchgeführt, um die Verkehrslärmimmissionen im 1. Obergeschoss einer Bebauung aufzuzeigen. Zudem wurde eine Berechnung des für die Beurteilung der Lärmimmissionen in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen relevanten Beurteilungspegels tagsüber in einer Aufpunkthöhe von 2 m über dem Boden durchgeführt. Schließlich wurden neben den flächenhaften Berechnungen zusätzlich entlang der nordöstlichen Baugrenze Einzelpunktberechnungen an den Immissionsaufpunkten IP1 bis IP3 für die Höhen 3,0 m, 6,0 m und 9,0 m zur Betrachtung der Beurteilungspegel im Erdgeschoss, dem 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss vorgenommen.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens werden in der für die unbebauten Außenwohnbereiche relevanten Höhe von 2,0 m über dem Boden tagsüber Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) erreicht und somit der städtebauliche Orientierungswert tagsüber um weniger als 5 dB(A) überschritten. An den nächsten Bebauungsgrenzen werden in Abhängigkeit von der betrachteten Immissionshöhe tagsüber Beurteilungspegel bis maximal 60 dB(A) verursacht und somit der städtebauliche Orientierungswert tagsüber um maximal 5 dB(A) überschritten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung der Mindestabstände zur Landesstraße L 3174 die geplanten Wohnbaugrundstücke keinen unzumutbaren Lärmimmissionen ausgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der Verkehrsverteilung zur Tages- und Nachtzeit liegen die Beurteilungspegel nachts um ca. 6 bis 7 dB(A) unterhalb derjenigen für den Tageszeitraum. Der schalltechnische Orientierungswert von nachts 45 dB(A) wird somit entlang der nordöstlichen Baugrenze in Abhängigkeit von der Geschosshöhe um maximal 9 dB(A) überschritten, weshalb sich zum Schutz der Innenwohnbereiche das Erfordernis zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen ergibt.

Die Berechnungen wurden ohne den Einfluss von zusätzlichen Lärmschutzeinrichtungen entlang der Landesstraße L 3174 durchgeführt, die sich aufgrund der Topographie des Geländes – insbesondere in einer Höhe, die auch die oberen Geschosse schützt – auch aus städtebaulichen Gründen nur schwierig realisieren lassen. Vorliegend wird daher auf passive Maßnahmen zum Schallschutz zurückgegriffen.

Hierbei ist beachtlich, dass der nördliche Bereich des Ortsteils Hofbieber und somit auch der Bereich des Plangebietes erhöhten Verkehrslärmimmissionen durch den Verkehr auf der Landesstraße L 3174 ausgesetzt ist und mit der vorliegenden Planung zwar die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von bislang unbebauten Flächen geschaffen werden, dabei jedoch ein an bereits vorhandene Wohnbebauung angrenzender Bereich nunmehr ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Da aktive Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf die topografisch bedingte begrenzte Wirksamkeit und somit im Verhältnis der städtebaulichen Auswirkungen zu ihrem Nutzen seitens der Gemeinde Hofbieber im Ergebnis nicht umsetzbar sind, erfolgt im Zuge der vorliegenden Planung auch angesichts der bereits bestehenden Vorbelastung eine planerische Konfliktbewältigung über entsprechend im Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben zum passiven Schallschutz.

Nach DIN 18005 Teil 1 ist die Einhaltung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Sie sind jedoch nicht als Grenzwerte gedacht, sondern sie unterliegen einer verantwortlichen oder begründeten Abwägung. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte unter Umständen nicht einhalten. Besonders dann sollte das umfangreiche Instrumentarium zur Lärmbekämpfung, vor allem das der bauplanerischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die Flächen mit Überschreitungen möglichst gering zu halten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Angesichts der bereits bestehenden Vorbelastung und der begrenzten Größe des Plangebietes, das im Wesentlichen der Abrundung des bestehenden Ortsrandes dient, wird der Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärmeinträgen vorliegend jedenfalls im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zurückgestellt und es wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Eigentumsbildung und den Anforderungen kostensparenden Bauens im Zuge der städtebaulichen Entwicklung bereits grundsätzlich erschlossener Flächen sowie der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile in der planerischen Abwägung der Vorzug gegeben, zumal geeignete und immissionsschutzrechtlich unbelastete Flächen in einem für den nachgewiesenen Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern hinreichenden Umfang an anderer Stelle kurzfristig nicht zur Verfügung gestellt oder städtebaulich entwickelt werden können.

Ein hinreichender Ausgleich der sich gegenüberstehenden Belange erfolgt jedoch über die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz. So hat auch das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 22.03.2007 (4 CN 2.06) entschieden, dass es nicht von vornherein abwägungsfehlerhaft ist, auf aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwälle oder -wände zu verzichten, wenn ein Bebauungsplan ein Wohngebiet ausweist, das durch vorhandene Verkehrswege Lärmbelastungen ausgesetzt wird, die an den Gebietsrändern deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen.

Der gesundheitsgefährdende Bereich liegt nach Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes bei Pegeln von größer 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Diese Werte werden insbesondere entlang innerstädtischer Hauptverkehrswege oder entlang von Güterverkehrsstrecken der Deutschen Bahn auch in Bereichen mit einer Wohnbebauung häufig überschritten. Unter ganz bestimmten Rahmenbedingungen ist es unter städtebaulichen und umweltplanerischen Gesichtspunkten dennoch erforderlich und bei der Anwendung sorgfältiger Instrumente vertretbar, in derart vorbelasteten Bereichen, je nach Situation des Einzelfalls, auch Wohnnutzungen zu ermöglichen. Damit es für die Bewohner nicht zu Gesundheitsgefahren kommt, gilt es dann aber technische Vorkehrungen zu treffen, um in den Innenwohnbereichen adäquate Wohnverhältnisse zu schaffen. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Um eine adäquate Nutzung der schutzbedürftigen und bevorzugt tagsüber genutzten Außenbereiche wie den wohnungsnahen Gärten oder den Terrassen zu gewährleisten, sollte nach Ansicht des Gutachters hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen hier jedoch möglichst der Orientierungswert tagsüber, aber zumindest der Vorsorgegrenzwert der 16. BImSchV tagsüber für Wohngebiete eingehalten werden.

Mit Erlass vom 13.06.2018 wurde in Hessen die neue Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen bekanntgemacht. Im Rahmen dieser Verwaltungsvorschrift wurde auch die DIN 4109-1: 2016-07 – Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen – baurechtlich eingeführt. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden dabei unterschiedliche Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ (siehe DIN 4109-2 oder DIN 4109-4) zuzuordnen sind.

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die in Tabelle 7 der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Im Gegensatz zur DIN 4109-1:2016-07 wurde die DIN 4109-2:2016-07 baurechtlich nicht explizit eingeführt. Hinsichtlich der Methodik bei der Berechnung der resultierenden Außenlärmpegel zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes im Baugenehmigungsverfahren wird daher auf die Nachfolgenorm DIN 4109-2: 2018-01 verwiesen, die den aktuellen Stand bezüglich der Berechnungsmethodik darstellt. Deren Anwendung bei der Berechnung der resultierenden Außenlärmpegel wurde seitens des Gutachters auch für das vorliegende Bauleitplanverfahren empfohlen.

Der Bebauungsplan setzt vor diesem Hintergrund fest, dass ohne gesonderten Nachweis die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart und Lage die Anforderungen der folgenden Lärmpegelbereiche entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 erfüllen muss:

Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (Schlafzimmer, Kinderzimmer):

Im Bereich der Landesstraße 3741 zugewandten Gebäudefassaden:

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss	Lärmpegelbereich III
Im Dachgeschoss	Lärmpegelbereich IV

Im Bereich der seitlichen Fassaden:

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss	Lärmpegelbereich III
Im Dachgeschoss	Lärmpegelbereich IV

Im Bereich der Landesstraße L 3174 abgewandten Gebäudefassaden:

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss	Lärmpegelbereich II
Im Dachgeschoss	Lärmpegelbereich III

Für die sonstigen schutzbedürftigen Räume:

Im Bereich der Landesstraße 3741 zugewandten Gebäudefassaden:

Im Erdgeschoss	Lärmpegelbereich II
Im 1. Obergeschoss und dem Dachgeschoss	Lärmpegelbereich III

Im Bereich der seitlichen Fassaden und der Landesstraße L 3174 abgewandten Gebäudefassaden:

Im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss	Lärmpegelbereich II
--	---------------------

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Für Schlafräume, die ansonsten nur über geöffnete Fenster an Fassaden im Lärmpegelbereich III oder IV zu belüften wären, sind zudem schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Sportlärmimmissionen im Einwirkungsbereich des Plangebietes ist anzumerken, dass sich südöstlich des Plangebietes die Sportanlage des Tennisclubs Hofbieber e.V. befindet, die neben drei Tennisfeldern ein kleineres Clubhaus umfasst. Im Rahmen des Gutachtens Nr. L 7872 von 2015 wurden bereits prognostisch die Lärmimmissionen untersucht, die durch den regelmäßigen Betrieb auf der Tennisanlage verursacht werden. In einer Maximalabschätzung wurde neben 10 Pkw-Parkbewegungen und der angeregten Unterhaltung von 15 Personen auf der Terrasse und von einer durchgehenden Nutzung aller drei Tennisplätze in der betrachteten Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen von 13.00 bis 15.00 Uhr ausgegangen. Die Beurteilung wurde nach der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung – vorgenommen. Denn für die Errichtung und den Betrieb von Sportanlagen, die nicht einer besonderen Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, wird die Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV – vom 18.07.1991 angewendet, die durch die 2. Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 01.06.2017 (BGBl. I S. 1468) geändert worden ist. Die Änderungen traten am 09.09.2017 in Kraft und gelten seit diesem Zeitpunkt für alle Sportanlagen, die unter den Anwendungsbereich der 18. BImSchV fallen. Im Wesentlichen wurden durch die Änderungen der 18. BImSchV die Immissionsrichtwerte innerhalb der Ruhezeiten am Morgen beibehalten und in den übrigen Ruhezeiten abends und an Sonn- und Feiertagen zusätzlich nachmittags um 5 dB(A) angehoben.

Durch die Änderung der 18. BImSchV verringern sich gegenüber den Voruntersuchungen von 2015 die Grenzabstände, die für eine sichere Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb der relevanten Ruhezeiten erforderlich sind. Die schutzbedürftigen Aufpunkte im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt liegen somit deutlich außerhalb des Mindestabstandes, weshalb sich kein Erfordernis für weitere Untersuchungen ergibt, die über die Voruntersuchungen hinausgehen.

Aufgrund der sehr begrenzten Anzahl von zusätzlichen Wohneinheiten kann gutachterlich im Übrigen sicher davon ausgegangen werden, dass die Planungen zu keiner wesentlichen Änderung der derzeitigen Verkehrslärmbelastung im Umfeld führen werden.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf das der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügte Immissionsgutachten verwiesen. Die DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können im Übrigen beim Bauamt der Gemeinde Hofbieber eingesehen werden.

8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Mit den Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke und von Flachdächern wird jedoch neben gestalterischen auch stadtoökologischen Aspekten Rechnung getragen, während zugleich die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Entsprechende Voruntersuchungen und Varianten wurden bereits vom INGENIEURBÜRO FALKENHAHN & PARTNER, INGENIEURE MBB erarbeitet und dienen als Grundlage für die weitere Erschließungs- und Entwässerungsplanung sowie als Nachweis für die gesicherte Erschließung i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Leitungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Wohngebietes. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird dabei ebenfalls sichergestellt.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 für Wohngebiete grundsätzlich eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden vorzusehen. Dabei kann die Wassermenge aller Hydranten und Gewässer im Umkreis von 300 m angesetzt werden. Kann die Löschwasserversorgung nicht aus dem Trinkwassernetz oder durch ein offenes Gewässer sichergestellt werden, so muss die erforderliche Wassermenge in einem Löschteich oder unterirdischen Löschwasserbehälter (Zisterne) bereitgestellt werden. Ferner sind die Straßen im gesamten Gebiet so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Für die Bauvorhaben ist darauf hinzuweisen, dass die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist und jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein muss.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers soll im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Wohngebietes erfolgen. Zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird nach gegenwärtigem Planungsstand ein Rückhaltevolumen von rd. 75 m³ erforderlich; die gedrosselte Ableitung ist auf den natürlichen Abfluss zu begrenzen.

Zur Regenrückhaltung kommt zum gegenwärtigen Zeitpunkt neben der Errichtung eines offenen Erdbeckens südlich des Plangebietes auch die Errichtung eines Stauraumkanals oder einer unterirdischen Rückhaltung innerhalb des Plangebietes in Betracht. Die entsprechende Variante sowie die konkreten Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Entwässerungsplanung festgelegt.

Seitens des Kreis Ausschusses des Landkreises Fulda, Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 04.01.2019 darauf hingewiesen, dass die für die Regenwasserrückhaltung und Regenwasserbehandlung erforderlichen Anlagen mit dem Landkreis Fulda, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz vor Ausführung abzustimmen sind bzw. für diese Anlagen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag i.S.d. § 8 WHG erforderlich ist.

Darüber hinaus wird auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll 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.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Trinkwasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein festgesetztes oder geplantes Überschwemmungsgebiet.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie zur Begrünung der privaten Baugrundstücke und der öffentlichen Flächen im Plangebiet.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes jedoch Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

11 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

12 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 24.01.2019 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Hierbei handelt es sich um wichtige überregionale Verbindungslinien, die nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verändert werden können. Daher wird darum gebeten, bei den weiteren Planungen und insbesondere bei der Straßenplanung dafür Sorge zu tragen, dass der Bestand und der Betrieb dieser Anlagen sichergestellt bleibt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass zur Versorgung des Baugebietes mit **Telekommunikationsinfrastruktur** die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und gegebenenfalls auch außerhalb des Plangebietes erforderlich ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind zudem geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter **Baumpflanzungen** ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 04.02.2019 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Seitens des Regierungspräsidiums Kassel, Dezernat Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 03.01.2019 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einem **Bergwerksfeld** der K+S KALI GmbH überdeckt wird.

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

14 Kosten

Welche Kosten der Gemeinde Hofbieber insbesondere aus der Erschließung des Baugebietes und der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungsstruktur entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden.

15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b und § 13a BauGB**: 13.09.2018, Bekanntmachung: 23.11.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB**: 03.12.2018 – 14.01.2019, Bekanntmachung: 23.11.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**: Anschreiben: 29.11.2018, Frist: 14.01.2019

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 27.06.2019

/Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 17.05.2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Bearbeitung: Plan Ö, Stand: 30.10.2018
- Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen sowie erforderlicher Schallschutzmaßnahmen (Gutachten Nr. T 936), TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Stand: 01.10.2018