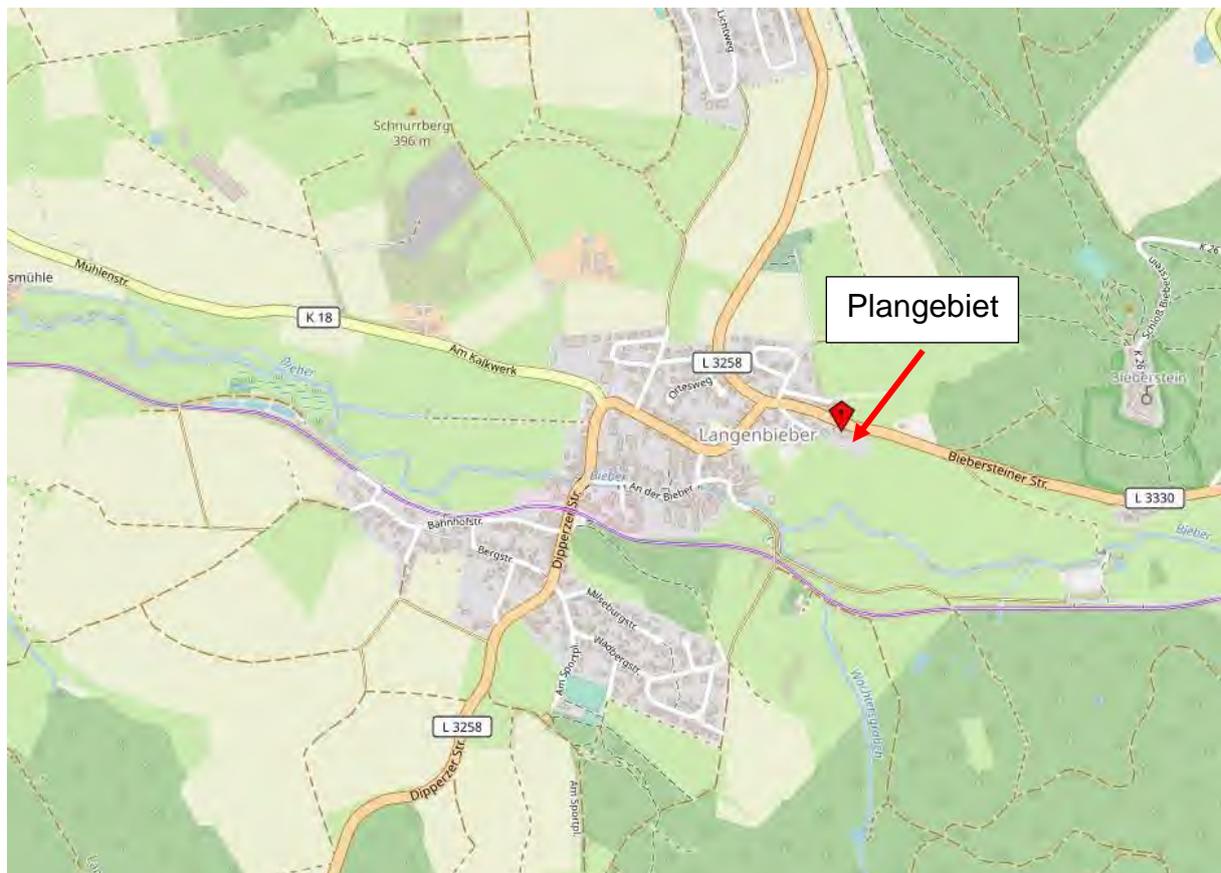


GEMEINDE HOFBIEBER



Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber

Stand: Satzungsbeschluss



Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Auf der Werd, 1. Änderung" im Planbereich Nr. 22, Ortsteil Langenbieber

Teil A: Planungsbericht

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Ergebnisse der Beteiligungen

Vorhabensträger:

Fa. Herrlich Lohnunternehmen GmbH, vertreten durch Herrn Winfried Herrlich und
Herrn Daniel Schmidt
Biebersteiner Str. 19
36145 Hofbieber

Bearbeitung durch

Planungsbüro Dagmar Sippel,
An der Röde 32
36137 Großenlüder
Dipl. Ing. Stadtplanung (Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen)
Tel. 06648/ 6259394
info@planungsbuero-sippel.de
<http://www.planungsbuero-sippel.de>

Teil A Planungsbericht

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Planungsbericht	5
1.	Erfordernis der Planaufstellung	5
2.	Räumliche und strukturelle Situation	6
3.	Rechtliche Situation	8
4.	Projektbeschreibung	10
5.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans	10
6.	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	10
7.	Fachgutachten	11
8.	Ver- und Entsorgung	11
9.	Immissionsschutz	12
10.	Bauabschnitte – Zeitliche Festlegung	12
11.	Flächen oder Maßnahmen bzw. Hinweise und Empfehlungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
12.	Städtebauliche Kenndaten	13
13.	Umsetzung/ Planverwirklichung/ Kostenrahmen	13
14.	Planungsalternativen	13
15.	Bodenschutz- und Umwidmungsklausel gem. §1a (2) Satz 1 und 4 BauGB	13
Teil B	Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage)	14
Teil C	Ergebnisse der Beteiligungen	19

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Geltungsbereich der 1.Änderung des VEP "Auf der Werd" 6
 Abbildung 2: Bestehendes Hallengebäude mit Mitarbeiterparkplatz..... 7
 Abbildung 3: Blick auf das bestehende Betriebsgelände von Osten..... 7
 Abbildung 4: Blick auf bestehende Reinigungsfläche 7
 Abbildung 5: Auszug aus dem Regionaplan Nordhessen 2009..... 8
 Abbildung 6: VEP Nr. 22 "Auf der Werd" 9

Verfahrensvermerke:

Bearbeitungsstand/ Bemerkung	BauGB	Datum/ Zeitraum
Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan	§ 2 (1)	09.11.2023
Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird verzichtet	§ 13	--
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	04.12.2023 – 05.01.2024
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	04.12.2023 – 05.01.2024, Anschreiben vom 29.11.2023
Satzungsbeschluss	§ 10 (1)	29.02.2024
Inkrafttreten durch Bekanntmachung	§ 10 (3)	15.03.2024

Teil A Planungsbericht

1. Erfordernis der Planaufstellung

Ein Vorhabenträger aus Langenbieber beabsichtigt, auf seinem Grundstück einen Anbau von Büro und Heizung durchzuführen, da die bestehenden Kapazitäten des land- und forsttechnischen Lohnunternehmens ausgeschöpft sind. Der Büroanbau soll unmittelbar an die bestehende Werkstatthalle erfolgen. Die Bauaufsicht des Landkreises Fulda hat den Bauantrag abgelehnt mit der Begründung, dass die Voraussetzungen des § 64 Hess. Bauordnung (HBO) nicht erfüllt sind. Es wird eine Umplanung bzw. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes empfohlen, da die vorgelegte Planung hinsichtlich der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 22 „Auf der Werd“ abweicht. Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Verfahren nach § 13 BauGB

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung von einzelnen Festsetzungen des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22. Es wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet. Von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte von 04.12.2023 – 05.01.2024. Im Rahmen dieser Auslegung sind 30 Stellungnahmen eingegangen, darunter vier umweltbezogene Stellungnahmen. Im Rahmen der Auslegung wurden Hinweise und Anregungen vorgetragen, die weitgehend in die Planung eingeflossen sind, jedoch nicht zu Veränderungen der Grundzüge der Planung geführt haben.

Im Einzelnen sind folgende Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen eingegangen und in die Planung eingeflossen:

- Amt für Bodenmanagement Fulda vom 06.12.23, welche Aussagen zum Flst. Nr. 79/2 enthält. Das Flurstück wurde aus dem Geltungsbereich genommen;
- Hessen Mobil v. 05.12.23 mit Aussagen zur Verringerung der Anbauverbotszone und zu den freizuhaltenden Flächen (Sichtfelder);
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda, FD Gefahrenabwehr vom 08.01.2024 mit Aussagen zur maximalen Firshöhe,
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda, FD Bauaufsicht vom 08.01.2024 zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu den baulichen Höhen und dem Maß der baulichen Nutzung, zu den Bauabschnitten, zur Bauweise und zur Plandarstellung / Bemaßung.
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda vom 08.01.2024, FD Immissionsschutz mit Aussagen zum Immissionsschutz
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda vom 08.01.2024, FD Wasser- und Bodenschutz mit Aussagen u.a. zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, zur Abwasserentsorgung und zum Umgang mit dem Niederschlagswasser;
- OsthessenNetz GmbH v. 05.12.2023 mit Hinweisen zur Stromversorgung und Einspeisung;
- Polizeipräsidium Osthessen, RVD v. 18.12.2023 mit Aussagen zum Anlegen von Gehwegbegrenzungen mit Hochborden und Fahrbahnbreite;
- RP Kassel, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz v. 04.12.2023 mit Hinweisen zum allgemeinen Grundwasserschutz, zum nachsorgenden sowie zum vorsorgenden Bodenschutz;
- RP Kassel, Regionalplanung vom 21.12.2023 mit Aussagen zum Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)

- RP Kassel, Immissionsschutz und Energiewirtschaft vom 03.01.24 und Ergänzung vom 18.01.24 mit Aussagen zum Immissionsschutz.

Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a (3) BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit Kompensationsmaßnahme festgelegt. Eine (neue) Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird deshalb nicht durchgeführt. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind in die Abwägung einzustellen.

2. Räumliche und strukturelle Situation

2.1. Lage des Plangebietes

Das betreffende Grundstück Flst Nr. 75/8 befindet sich auf Gemarkung Langenbieber, Flur 2, am östlichen Ortsausgang von Langenbieber. Das Gebiet wird im Norden von der Biebersteiner Straße ergänzt, im Süden von dem Feldweg „Am Weiherstück“. Im Westen grenzt der bestehende Ortskern mit dem Flst Nr. 75/7 an, im Osten Flst. Nr. 79/2 hin zur freien Landschaft.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flst Nr. 75/8, Flur 2, Gemarkung Langenbieber. Es umfasst eine Fläche von ca. 7.500 m².

2.3. Bestand innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes bestehen eine Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen (Maschinenhalle) sowie ein Schuppen.

2.4. Nachbarschaft und Umfeld

Nach Osten und teilweise nach Norden hin erstreckt sich die freie Landschaft. Nördlich der Biebersteiner Straße befinden sich Wohngebäude und im Westen grenzt das Wohngebäude des Vorhabenträgers an.

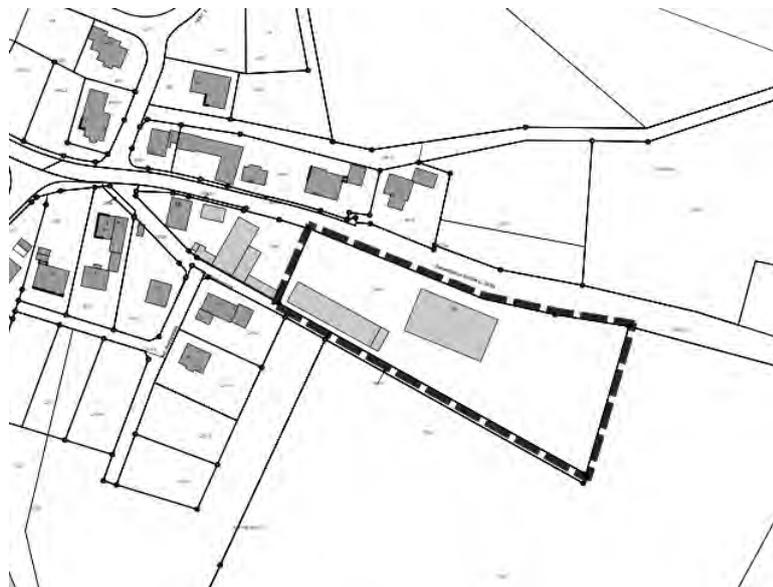


Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des VEP "Auf der Werd"

2.5. Eigentumsverhältnisse

Das betreffende Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.



Abbildung 2: Bestehendes Hallengebäude mit Mitarbeiterparkplatz



Abbildung 3: Blick auf das bestehende Betriebsgelände von Osten



Abbildung 4: Blick auf bestehende Reinigungsfläche

3. Rechtliche Situation

3.1. Landesentwicklungsplan

Aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2020 geht hervor, dass landesweit der wirtschaftliche Strukturwandel, das heißt der Rückgang des primären (Landwirtschaft) und sekundären Sektors (Produzierendes Gewerbe) und die Zunahme des tertiären Sektors (Dienstleistungen), im vergangenen Jahrzehnt nahezu zum Stillstand gekommen ist. Zukünftig ist durch eine weitere Zunahme der Automatisierung (Industrie 4.0) und einen überproportionalen Anstieg der Arbeitsproduktivität sogar wieder ein wachsender Anteil der Bruttowertschöpfung des Produzierenden Gewerbes zu erwarten. In regionaler Betrachtung hat das Produzierende Gewerbe in Mittel- und Nordhessen aktuell eine deutlich größere Bedeutung als im Süden des Landes. Es ist daher zu erwarten, dass dieser strukturelle Unterschied in Zukunft weiter zunehmen wird.

Der dünn besiedelte ländliche Raum steht aufgrund seiner spezifischen Siedlungsstruktur sowie des anhaltenden Strukturwandels in der Landwirtschaft und den damit verbundenen Arbeitsplatz- und wanderungsbedingten Bevölkerungsverlusten auch aufgrund nicht ausreichend vorhandener alternativer Beschäftigungsmöglichkeiten vor besonderen Herausforderungen.

Neben den Verdichtungsräumen Kassel und Fulda wird die Planungsregion Nordhessen durch z.T. große Gemeinden mit zahlreichen dörflichen Ortsteilen, wie Langenbieber geprägt. Diese weisen eine geringe Bevölkerungsdichte auf und werden bereits jetzt durch einen z.T. starken Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Dieser Trend wird sich gemäß der von der Hessen Agentur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den ländlich geprägten Landkreisen der Planungsregion Nordhessen fortsetzen. Ein wesentlicher Schwerpunkt planerischer Anstrengungen wird deswegen darin bestehen, die ländlichen Siedlungsstrukturen zu stärken, etwa durch verbesserte Mobilitätsangebote und die Sicherung von Einrichtungen der Daseinsgrundvorsorge. Dazu gehört auch die Sicherung von Arbeitsplätzen.

3.2. Regionaler Raumordnungsplan

Anpassung an Ziele der Raumordnung (Regionalplan)

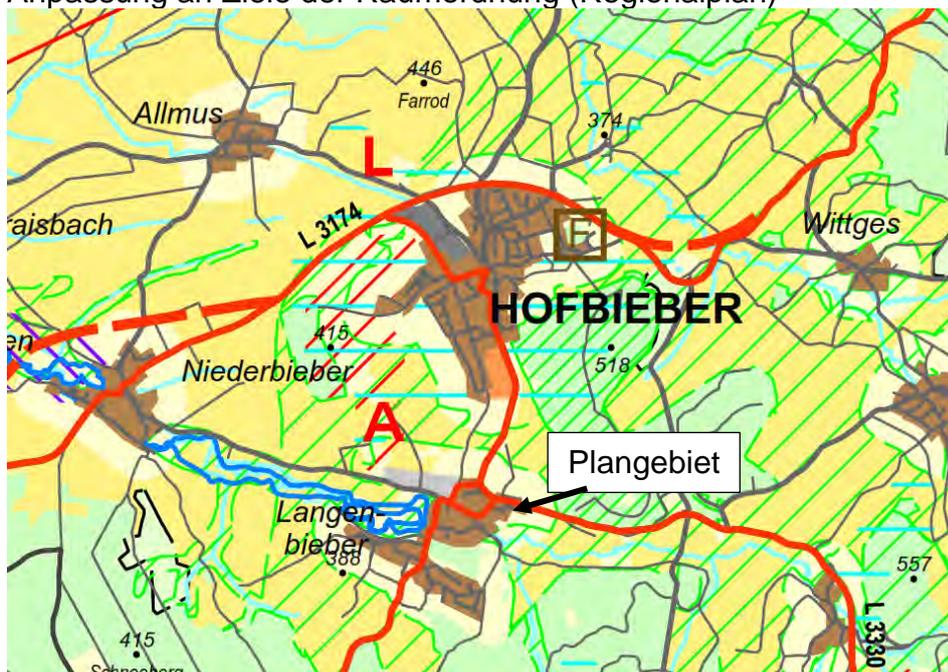


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen 2009 legt das Plangebiet teilweise als Vorranggebiet Siedlung Bestand und teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft fest. Das RP Kassel hat mit Stellungnahme v. 21.12.23 keine regionalplanerischen Bedenken geltend gemacht.

3.3. Flächennutzungsplan

Gemäß der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 wurde der Geltungsbereich durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplans von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Sondergebietsfläche umgewandelt und ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

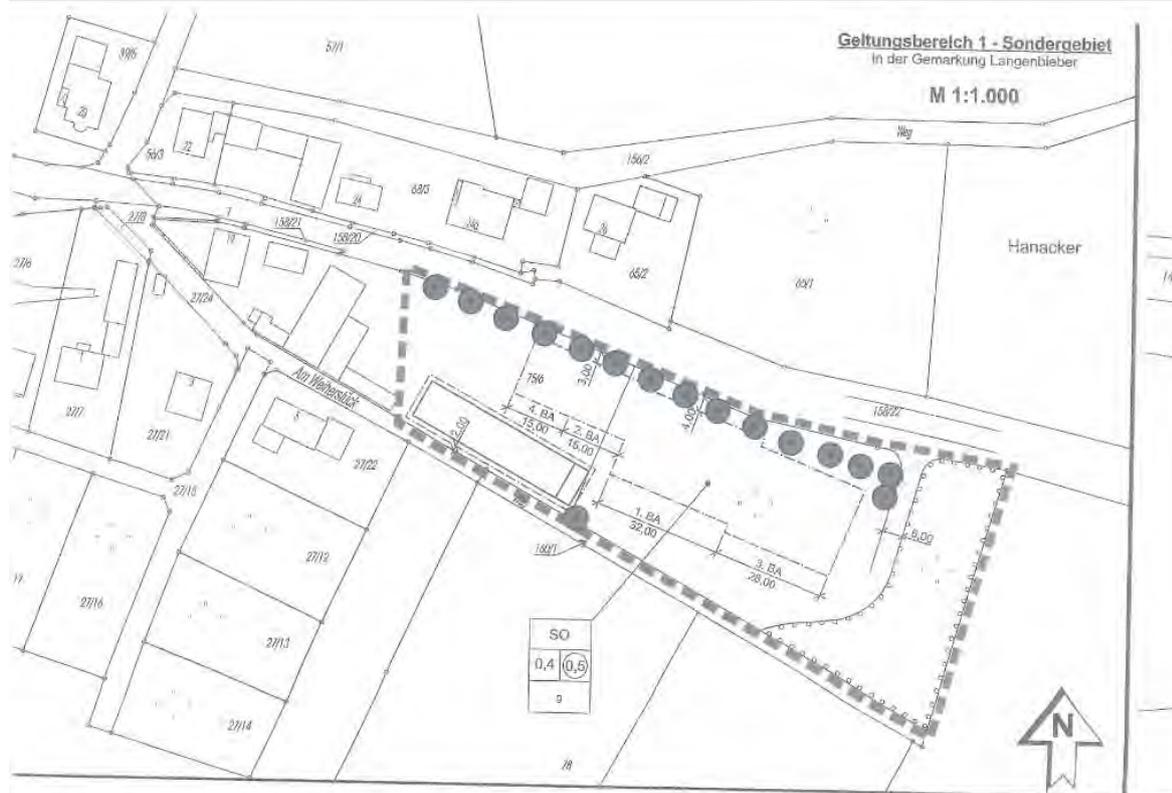
3.4. Bebauungsplan

Es besteht derzeit der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 „Auf der Werd“ von 2005. Dieser setzt ein „Sondergebiet“ mit geschlossener Bauweise sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest.

Außerdem sind 4 Bauabschnitte (BA) festgesetzt, zum einen zur

- Erstellung einer Maschinenhalle, die inzwischen realisiert ist (1. BA)
- Erstellung eines Verwaltungsgebäudes (2. BA) – Baukörperlänge 15,0 m, noch nicht realisiert;
- Erstellung eines weiteren Hallengebäudes mit einer Längenabmessung von 28,0 m (3. BA); - noch nicht realisiert;
- Erstellung eines weiteren Bürogebäudes in einer Längenabmessung von 15,0 m (4. BA) - noch nicht realisiert.

Die zeitlichen Vorgaben für den 2., 3. und 4. Bauabschnitt sind mittlerweile obsolet.



4. Projektbeschreibung

Beschreibung des Planungsvorhabens

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22, der bisher nicht innerhalb der gesetzten Frist umgesetzt wurde. Der erste Bauabschnitt (1. BA) ist bereits umgesetzt.

Es sind folgende bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück vorgesehen:

- Im 2. Bauabschnitt Verkleinerung des ursprünglich geplanten Bürogebäudes auf 8x15 m als westlicher Anbau an die bestehende Maschinenhalle;
- Im 2. Bauabschnitt Stellplätze anstatt eines Bürogebäudes (20x44 m);
- Im 3. Bauabschnitt Erstellung Maschinenhalle (28x32m) als östlicher Anbau an die bestehende Maschinenhalle;
- Zusätzliche Abstellfläche für die Reinigung mit Druckluft (25x10m)

5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Von erheblichen Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Gebiets wird derzeit nicht ausgegangen, da die Zufahrten im Bestand bereits vorhanden sind.

6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden.

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (1) BauNVO vorgesehen. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Das Sonstige Sondergebiet (SO Langenbieber) dient folgender Zweckbestimmung: Abstellen, Lagern und Reinigen von Landmaschinen sowie die Wartung und Reparatur des bestehenden Maschinenparks.

Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundflächen

Die überbaubaren Grundflächen werden durch eine Baugrenze festgelegt: Innerhalb des Sondergebietes „SO Langenbieber“ ist folgendes zulässig:

- Maschinenhalle (Bestand) mit den Maßen 36,0 m x 20,0 m (= 720 m²)
- Bestandsgebäude (Schuppen) mit den Maßen 45,5 m x 10,0 m (=455,00 m²)
- Bürogebäude als Anbau im Westen an die bestehende Maschinenhalle mit den Maßen 15,00 m x 8,00 m (Grundfläche = 120,0 m²)
- Maschinenhalle mit der Grundfläche von 28,00 m x 32,00 m (= 896,00 m²)
- Abstellfläche für die Reinigung mit Druckluft von 25,0 m x 10,0 m (= 250 m²)
- Parkfläche für die Mitarbeiter von 20,0 m x 44,0 m (= 880 m²).

Bauweise

Im Bebauungsplan kann eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt werden. Abweichend von § 22 (1) BauNVO werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand untereinander und auch ohne Grenzbebauung errichtet. Es entsteht durch die Anbauten von BA 2 und BA 3 an die bestehende Halle (1. BA) eine Wandfläche mit einer Gesamtlänge von 76,0 m gegenüber einer bisher geplanten Wandfläche von 75,0 m im alten vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festlegung gem. § 16 (2) BauNVO von einer maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ = 0,5) sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ = 0,5).

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die max. zulässige Firsthöhe vom bestehenden Hofniveau aus gemessen beträgt max. 9,50 m für das Verwaltungsgebäude bzw. max. 12,50 m für das Hallengebäude.

Die max. zulässige Traufhöhe vom bestehenden Hofniveau aus gemessen beträgt max. 6,50 m für das Verwaltungsgebäude bzw. max. 7,50 m für das Hallengebäude. Dies wurde in den Planunterlagen ergänzt.

Erschließung/Verkehr

Die bestehende Erschließungszufahrt im westlichen Bereich des Grundstücks wird weiterhin nur von PKW-Verkehr zu den geplanten Mitarbeiter-Parkplätzen erfolgen. Die bestehende Zufahrt für den LKW-Verkehr verbleibt an der östlichen Seite des Grundstücks, um die Lärmauswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung möglichst gering zu halten. Beide Zufahrten sind bereits vorhanden.

Die Flächen für PKW-Stellplätze, mit Ausnahme der Fahrgassen, sind entsprechend der Anregung des Landkreises Fulda, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz v. 08.01.24 aus offenen Belägen herzustellen (z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster).

Geh- Fahr- und Leitungsrechte werden nicht festgesetzt. Entsprechend der Stellungnahme von Hessen Mobil vom v. 05.12.23 erfolgt eine Festsetzung zur Freihaltung von Sichtfeldern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.

7. Fachgutachten

Es liegen keine Fachgutachten vor.

8. Ver- und Entsorgung

Entwässerung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Abfallentsorgung

Die Versorgung des Gebietes „Auf der Werd“ mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Hofbieber vorhanden. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal ist vorhanden. Die Abwässer werden in die Kanalisation geleitet und das Niederschlagswasser wird der Bieber zugeführt.

Das Dachflächenwasser der Gebäude wird in Zisternen gesammelt und zur Reinigung der Geräte und Maschinen genutzt. Die Betriebsabwässer der Werkstatt werden über Ölabscheider entsorgt. Der Kreisausschuss des Landkreises Fulda, FD Wasser- und Bodenschutz gibt in seiner Stellungnahme vom 08.01.2024 Hinweise u.a. zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, zur Abwasserentsorgung und zum Umgang mit dem Niederschlagswasser: „das Niederschlagswasser sämtlicher neuer Gebäude sollte entsprechend § 55 WHG 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. Die technischen Details werden im Bauantragsverfahren direkt mit dem Landkreis Fulda abgestimmt.“

Die OsthessenNetz GmbH teilt in ihrer Stellungnahme v. 05.12.23 mit, dass die im Geltungsbereich bestehenden Bebauung derzeit über das in der „Biebersteiner Straße“ vorhandene 1-kv-Netz der OsthessenNetz GmbH aus der vorhandenen Trafostation „Langenbieber/ Biebersteiner Str. 15 mit elektrischer Energie versorgt wird. Über den vorhandenen 1-kv-Anschluss sollen auch die geplanten baulichen Erweiterungen (Bürogebäude, Maschinenhalle) mit elektrischer Energie versorgt und – sofern auf den neuen Dachflächen ebenfalls Photovoltaik vorgesehen ist – die hier erzeugte elektrische Energie nach Möglichkeit in das Stromversorgungsnetz der OsthessenNetz GmbH eingespeist werden.

9. Immissionsschutz

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen (Immissionsorte IO) grenzen westlich und nördlich an das Plangebiet an und werden durch die Gebäude schallschutztechnisch weitestgehend abgeschirmt.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 bezüglich der Gestaltung der Außenwände getroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit bzw. werden in den neuen Bebauungsplan übernommen. Insbesondere handelt es sich dabei um die schallschutztechnischen Festsetzungen für die Hallenbereiche: die Anordnung von Fenster- Tür- und Toröffnungen erfolgt auf der der Straße und Wohnbebauung abgewandten Seite. Zudem sind an den gewerblich genutzten Gebäuden Bauteile bzw. Baustoffe zu verwenden, die gewährleisten, dass bei normalem Betriebsablauf an den gegenüberliegenden Wohnhäusern die erlaubten Immissionsrichtwerte eingehalten werden (siehe textliche Festsetzungen, Punkt I.J. und II.1.)

Die Reinigungsarbeiten mit Kompressor (Wasser) finden nur innerhalb der bestehenden Halle und entsprechend der TA Lärm nur zu den Betriebszeiten statt. Auf dem neuen Reinigungsplatz im Osten finden nur Reinigungen mit Druckluft zum Entfernen der Strohhäcksel von den Traktoren ohne hochfrequenten Geräusch und nur zu den Betriebszeiten statt.

Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Fulda, Fachdienst Immissionsschutz v. 08.01.24, werden die (alten) textlichen Festsetzungen zum Thema Schallschutz im neuen Bebauungsplan im Sinne eindeutiger Regelungen und für eine bessere Nachvollziehbarkeit übernommen. Auch das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 33.2, kommt in seiner ergänzenden Stellungnahme v. 18.01.2024 zu dem Schluss, dass auf eine Schallimmissionsprognose verzichtbar ist.

10. Bauabschnitte – Zeitliche Festlegung

- BA 1: der erste Bauabschnitt ist umgesetzt. Es besteht ein Hallengebäude mit den Maßen 36,0 m x 20,0 m.
- BA 2: der zweite Bauabschnitt schließt im Westen an den 1. BA an als Verwaltungs- bzw. Bürogebäude und soll in den Jahren 2024/2025 umgesetzt werden.
- BA 3: der dritte Bauabschnitt schließt in Richtung Osten an die bestehende Maschinenhalle an. Die Umsetzung des 3. BA richtet sich nach der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens.
- BA 4: der vierte Bauabschnitt entfällt; stattdessen wird ein Parkplatz für die Mitarbeiter mit den Maßen 20,0 m x 44,0 m errichtet. Dieser ist im Bestand mit Zufahrt teilweise bereits vorhanden.

11. Flächen oder Maßnahmen bzw. Hinweise und Empfehlungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 getroffenen Festsetzungen bezüglich Fassadenbegrünung, Aufschüttung eines Erdwalls und Kompensationsmaßnahmen behalten ihre Gültigkeit.

12. Städtebauliche Kenndaten

Planung	In m²	In %
Gesamtfläche Geltungsbereich	7100	100
Maschinenhalle Bestand (1.BA)	720	10
Vorhandener Schuppen	455	6
Bürogebäude als Anbau an Halle (2.BA)	120	2
Stellplätze für Mitarbeiter	880	12
Maschinenhalle gepl. als östlicher Anbau an bestehende Halle (3.BA)	896	13
Fläche für Reinigungsanlage mit Druckluft	250	4
Nicht überbaubare Fläche mit Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt	3779	53

13. Umsetzung/ Planverwirklichung/ Kostenrahmen

Die Regelung der Umsetzung erfolgt über den Durchführungsvertrag. Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt der Vorhabenträger.

14. Planungsalternativen

Da es sich um einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan handelt, stellen sich keine Planungsalternativen.

15. Bodenschutz- und Umwidmungsklausel gem. §1a (2) Satz 1 und 4 BauGB

Gem. der Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies wird beachtet.

Das RP Kassel, Dezernat Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz hat in seiner Stellungnahme vom 04.12.2023 mitgeteilt, dass aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen, da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um zusätzliche Versiegelungen auf bereits stark anthropogen überprägten Flächen handelt, auf denen keine schützenswerten Boden-funktionen mehr vorhanden sind.

Teil B Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage)

Inhaltsverzeichnis

1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe a).....	15
2.	Ziele des Umweltschutzes (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe b)	15
3.	Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2).....	15
4.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe d).....	17
5.	Ergänzungen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3)	17
6.	Zusammenfassung (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 Buchstabe c)	18

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe a)

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 getroffenen Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und werden hier verkürzt wiedergegeben.

Bedarf an Grund und Boden (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe a)

Überbaubare Fläche (tw. Bestand)	3321 m ²
Nicht überbaubare Fläche	3779 m ²
Summe:	7100 m²

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 war bereits eine Grundflächenzahl von 0,4 möglich. Die leichte Erhöhung um 0,1 auf den Wert von 0,5 ermöglicht eine zusätzliche Bebauung von 481 m². Hinsichtlich der Geschossflächenzahl von 0,5 ergeben sich keine Veränderungen.

2. Ziele des Umweltschutzes (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe b)

Nach dem Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von Bauleitplanung eine Umweltprüfung notwendig, die Untersuchung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Überprüfung von Auswirkungen auf weitere Umweltbelange umfasst. Darüber hinaus sind Aussagen zur Berücksichtigung fachlicher Ziele des Umweltschutzes und über Maßnahmen zur Umweltüberwachung zu machen. Nach § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten, unselbständigen Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf, dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 getroffenen Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

3. Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2)

a) Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Zu berücksichtigen sind unter anderem:

Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtemissionen, elektromagnetische Felder, Bioklima, Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechts. Gegenüber dem Ist-Zustand ergeben sich auf das Schutzgut Mensch keine Auswirkungen, da die zulässigen Orientierungswerte gem. der TA Lärm eingehalten werden und Reinigungsarbeiten nur zu den Betriebszeiten innerhalb der Hallen durchgeführt werden.

b) Tiere, Pflanzen

Es liegen keine Schutzgebiete und -objekte oder Biotoptypen vor. Seltene bzw. gefährdete Tierarten und -gesellschaften, seltene bzw. gefährdete Pflanzenarten und gesellschaften sind nicht betroffen.

c) Boden

Es besteht eine erhebliche Vorbelastung durch die Nutzung der land- und forstwirtschaftlichen Großgeräte. Das Schutzgut Boden ist in seiner naturräumlichen Ausprägung nicht mehr uneingeschränkt vorhanden.

d) Nachsorgender Bodenschutz

Nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ des Landes Hessen (FIS AG) sind für den Planungsraum weder Altablagerungen 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.

e) Wasser

Es bestehen keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete, oder Überschwemmungsgebiete. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Belastungen ist als gering einzustufen. Der 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“.

f) Klima und Luft

Zu erwarten sind klein- bzw. mikroklimatisch wirksame Temperaturerhöhungen in den bebauten und zusätzlich versiegelten Bereichen des Betriebsgeländes. Durch die zusätzliche Versiegelung von ca. 480 m², werden die Auswirkungen auf Klima und Luft als gering eingeschätzt. Besondere Klimafunktionen wie Frischluftschneisen, Belüftungsbahnen usw. werden nicht beeinträchtigt.

g) Landschaft

Schützenswerte Landschaftsräume, prägende und gliedernde Landschaftselemente sowie Sichtverbindungen werden nicht beeinträchtigt. Durch die Neuordnung der Betriebsflächen kann das ungeordnete Erscheinungsbild zum Ortsrand hin verbessert werden.

h) Biologische Vielfalt

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Obstbäume entlang der Biebersteiner Straße werden in dem vorgesehenen Pflanzstreifen erhalten.

i) Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Denkmäler oder sonstige schützenswerte Objekte vor. Es erfolgt keine Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch Überplanung, Das Ortsbild oder bestehenden Sichtachsen werden nicht beeinträchtigt.

j) Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Betriebsabwässer der Werkstatt werden über Ölabscheider entsorgt.

k) Nutzung von Energie

Die Nutzung von erneuerbarer Energie in Form von PV-Solaranlagen auf dem Werkstatt-Dach trägt zur Minderung des CO₂-Ausstoßes bei und stellt eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

l) Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 wurden bereits Maßnahmen zur Minderung und Minimierung des Eingriffs aufgezeigt. Durch umfassende Eingrünungsmaßnahmen wird der Ortsrand- und Ortseingangsbereich gegenüber der Ausgangssituation aufgewertet.

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe d)

Da es sich um einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan handelt, stellen sich keine Planungsalternativen.

5. Ergänzungen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3)

a) Methodik der Umweltprüfung, verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 Buchstabe a)

Die Umweltbelange der einzelnen Schutzgüter wurden auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 beurteilt.

b) 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Auf der Werd, 1. Änderung“ wurden keine Prognoseunsicherheiten ermittelt, die aus heutiger Sicht auf mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen hindeuten. Es werden deshalb im Rahmen des Monitoringkonzeptes keine speziellen Überwachungsmaßnahmen festgelegt. Das Monitoringkonzept für den Bebauungsplan Nr. 22 „Auf der Werd, 1. Änderung“ beschränkt sich somit auf die allgemeinen Überwachungsmaßnahmen.

6. Zusammenfassung (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 Buchstabe c)

In der vorliegenden Planung handelt es sich um die Betriebsfläche eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens. Es sind dringende bauliche Maßnahmen erforderlich (Neubau Bürogebäude). Aus diesem Grund sollen zum einen die Fristen des bestehenden rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verlängert werden und zum anderen die baulichen Maßnahmen, die bisher nicht umgesetzt wurden, durch die Änderung des Bebauungsplanes aktualisiert werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber als Sonderbaufläche dargestellt. Bisher sind die im bestehenden Bebauungsplan festgelegten Bauabschnitte nur teilweise realisiert.

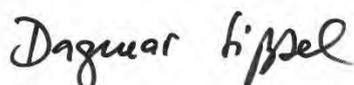
Es sollen ein Büroanbau im Westen (2. BA) und ein Anbau als Maschinenhalle im Osten des bestehenden Hallengebäudes (3. BA) errichtet werden. Der 4. Bauabschnitt entfällt – stattdessen wird ein Mitarbeiterparkplatz errichtet. Zusätzlich kommt im Osten des Grundstücks eine Abstellfläche für das Reinigen mit Druckluft hinzu. Die überbaubare Grundfläche (GRZ) wird im Rahmen der Bauleitplanung um 0,1 auf 0,5 erhöht. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bleibt gleich. Es entsteht durch die Anbauten von BA 2 und BA 3 eine Wandfläche mit einer Gesamtlänge von 76,0 m.

Der entstehende Eingriff wurde bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 ausgeglichen. Eine Verschlechterung des Gesamtzustandes von Natur und Landschaft ist bei Erbringung der entsprechenden Erhaltungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Bearbeitet:

Planverfasser...

Großenlüder, den 20.02.2024/ 15.03.2024



Planungsbüro pds

Dipl. Ing. Dagmar Sippel

Aufgestellt:

Gemeinde Hofbieber

Hofbieber, den _____

.....
Bürgermeister Markus Röder

Dienststempel

TEIL C

Ergebnisse der Beteiligungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Hofbieber
„Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber

Beschlussvorschlag
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: 31.01.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

Eingegangene Stellungnahmen nach formeller Bürger-/Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB wurden **keine Bürgerstellungnahmen** vorgetragen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden haben in ihren Stellungnahmen Anregungen und Hinweise vorgetragen:

- Amt für Bodenmanagement Fulda v. 06.12.23
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr v. 30.11.23
- Hessen Mobil Fulda v. 05.12.23
- Industrie- und Handelskammer Fulda v. 21.12.23
- Landkreis Fulda, Kreisausschuss, Fachdienst Bauen und Wohnen, Bauaufsicht v. 08.01.24
- Landkreis Fulda, Kreisausschuss, Fachdienst Immissionsschutz v. 08.01.24
- Landkreis Fulda, Kreisausschuss, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz v. 08.01.24
- Landkreis Fulda, Kreisausschuss, Fachdienst Gefahrenabwehr v. 08.01.24
- OsthessenNetz GmbH v. 05.01.24
- Polizeipräsidium Osthessen/Regionaler Verkehrsdienst Fulda v. 18.12.23
- Regierungspräsidium Kassel Abt. 31.2, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz v. 04.12.23
- Regierungspräsidium Kassel Abt. Immissionsschutz v. 08.01.24 und Ergänzung v. 18.01.24

Folgende Behörden haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorgetragen:

- Avacon Netz GmbH v. 30.11.23
- Gascade Gastransport GmbH v. 07.12.23
- Gemeinde Hilders v. 15.12.23
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH / BIL-Auskunft v. 18.12.23
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBiH) v. 12.01.24
- Landkreis Fulda, Kreisausschuss, Fachdienst Denkmalschutz v. 08.01.24
- Landkreis Fulda, Kreisausschuss, Fachdienst Natur und Landschaft v. 08.01.24
- Landkreis Fulda, Kreisausschuss, Fachdienst Landwirtschaft v. 08.01.24
- Lokale Nahverkehrsgesellschaft Fulda v. 08.01.24
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst v. 20.12.23
- Regierungspräsidium Kassel, Dez. Forsten, Jagd, Abt. 21/11 v. 30.11.23
- Regierungspräsidium Kassel, Dez. Regionalplanung v. 21.12.23
- Regierungspräsidium Kassel Abt. 31.4, Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz v. 11.12.23
- Regierungspräsidium Kassel Abt 34, Bergbau, v. 05.12.23
- Vodafone West GmbH v. 22.12.23

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

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

- TenneT TSO GmbH v. 30.11.23

Folgende Behörden haben im Rahmen der Offenlage keine Stellungnahme eingereicht:

- Arbeitsgemeinschaft anerker. Naturschutzverbände im Landkreis Fulda
- Bischöfliches Generalvikariat Fulda
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
- BUND für Umwelt und Naturschutz Landesverband Hessen e.V.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Bahn AG
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
- Deutsche Telekom Technik GmbH NL Südwest
- Finanzamt Fulda
- Gemeinde Dipperz
- Gemeinde Hofbieber
- Gemeinde Nüsttal
- Gemeinde Petersberg
- Gemeinde Poppenhausen
- Gruppenwasserwerk Vorderrhön
- Handwerkskammer Kassel
- Hessen Forst, Forstamt Hofbieber
- Hessisches Landesamt für Denkmalpflege
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- K+S Kali GmbH
- Kreisbauernverband Fulda
- Kreishandwerkerschaft Fulda
- Landesjagdverband Hessen e.V.
- Magistrat der Stadt Tann
- Magistrat der Stadt Hünfeld
- Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen e.V.
- RhönEnergie Osthessen GmbH
- Verband Hessischer Fischer
- Wasser- und Bodenverband

Da die Frist für die Trägerbeteiligung am 05.01.2024 abgelaufen ist, und nur der Landkreis Fulda eine Fristverlängerung bis zum 09.01.24 beantragt hat, kann davon ausgegangen werden, dass keine weiteren Anregungen zu erwarten sind.

01-Amt für Bodenmanagement Fulda vom 06.12.2023:	
---	--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<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: Die Planungen basieren nicht auf dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters. Die süd-östliche Abgrenzung des Gebietes bestehen nicht aus den Flurstücken 2/25 und 2/18, sondern aus dem Flurstück 79/2, Flur 2 der Gemarkung Langenbieber. Ich bitte um Korrektur des Erläuterungsberichtes und Planentwurfs.</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. I, 1991, S. 58) wird hingewiesen; eine aktuelle örtliche Überprüfung des Liegenschaftskatasters ist nicht erfolgt. Eine Erfordernis zur Einleitung einer Flurbereinigung oder einer anderen Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur ist nicht erkennbar; insoweit erfolgt die gemäß § 187 Absatz 3 Baugesetzbuch (neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl I, S. 3634) gebotene Beteiligung der Oberen Flurbereinigungsbehörde nicht.</p>	<p><i>Die Datengrundlage stammt aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS, Bestandsdaten Grundriss) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation vom 06.09.2023 (xml-Datei), überprüft am 06.12.23. Es erfolgt eine Berichtigung des Erläuterungsberichtes und Planentwurfs.</i></p> <p><i>Eine Flurbereinigung ist nicht beabsichtigt.</i></p>
<p><u>03-Avacon GmbH vom 30.11.2023:</u> Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "Auf der Werd, 1. Änderung" der Gemeinde Hofbieber, Ortsteil Langenbieber befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><u>07 Bundeswehr- vom 30.11.2023:</u></p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>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>Ich bitte um Aufnahme des folgenden Textes in den Genehmigungsbescheid: Der Baubeginn und die Fertigstellung sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, per E-Mail (baiudbwtoeb@bundeswehr.org) unter Angabe des Zeichens IV-2072-23-BAB mit den endgültigen Daten: Art des Hindernisses, Standort mit geographischen Koordinaten in WGS 84, Höhe über Erdoberfläche und Gesamthöhe über NHN anzuzeigen."</p> <p>Bei Änderung der Bauhöhe oder der Standortkoordinaten ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.</p> <p>Ich bitte Sie, mich über den weiteren Ausgang des Verfahrens unter Angabe meines Zeichens zu informieren und den entsprechenden Bescheid zukommen zu lassen.</p>	<p><i>Da es sich um eine Bauleitplanung handelt, erfolgt kein Genehmigungsbescheid. Das Ergebnis der Beteiligung ist gemäß § 3 (2) BauGB mitzuteilen.</i></p>
<p><u>11 – Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 18.12.2023:</u> Zum BPlan 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 Telekommunikationsliniender Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><u>14-Gescade Gastransport GmbH vom 07.12.2023:</u></p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WIN-GAS 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 <u>nicht betroffen</u> sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Nachträgliche Lageänderungen in der Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Eine Anfrage wurde über das BIL-portal gestellt, mit dem Ergebnis vom 18.12.23, dass kein Leitungsträger betroffen ist.</i></p>
<p><u>24-Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement vom 05.12.2023:</u></p> <p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.</p> <p>Der Bereich des B-Plangebietes liegt sowohl innerhalb, als auch außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich auf Höhe der im Plan dargestellten Parkplatzzufahrt.</p> <p>Dies bedeutet, dass nach dem Hessischen Straßengesetz (HStrG) § 23 Abs. (1) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. <p>Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für befestigte Park- und Hofflächen, der Errichtung von Zäunen und Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Gemäß HStrG § 23, Abs. 8 kann Hessen Mobil im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des Abs. 1 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.</p> <p>Da erkennbar ist, dass bei Einhaltung der Anbauverbotszone gesteigerte Kosten auf die Allgemeinheit zukommen würden; es zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen und eine Abweichung von dem Anbauverbot mit den öffentlichen Belangen vertretbar ist, wird eine Zustimmung auf Verringerung der Anbauverbotszone gemäß HStrG § 23, Abs. 8 erteilt.</p>	
<p>Für die Parkplatzfläche und den 2. BA wird einer Verringerung der Anbauverbotszone auf 6 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 3330, sowie für den 3. BA auf 9 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 3330 (Flucht des Bestandsgebäudes) zugestimmt.</p>	<p><i>Die hier genannten Abstände werden eingehalten und im BPlan entsprechend vermaßt.</i></p>
<p>Die Zustimmung zur Verringerung der Anbauverbotszone erfolgt mit folgenden Bedingungen und Auflagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks hat ausschließlich über die bereits vorhandenen Zufahrten zu erfolgen. <input checked="" type="checkbox"/> Um die Verkehrssicherheit beim Einfahren auf die L 3330 zu gewährleisten sind bei der Zufahrt im Außerortsbereich die Sichtfelder gem. den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) einzuhalten und von Sichthindernissen freizuhalten. <input checked="" type="checkbox"/> 	<p><i>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Zufahrten und die einzuhaltenden Sichtfelder werden in den Bebauungsplan eingetragen.</i></p>
<p>Es ist zu beachten, dass Neuanpflanzungen von Bäumen an Straßen im Laufe ihres Wachstums zu Hindernissen werden, wenn der Stammumfang mehr als 25 cm beträgt. Sie sind dann als nicht verformbare punktuelle Einzelhindernisse im Sinne der RPS 2009 (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) zu behandeln. Der kritische Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der L 3330 nach RPS 2009, Kap. 3.3.1.1 sollte eingehalten werden. Bei Nichtbeachtung des kritischen Abständen sind die Bäume bereits bei ihrer Anpflanzung mit Fahrzeug-Rückhaltesystemen zu sichern.</p>	<p><i>Der Hinweis wird bei der Neuanpflanzung von Bäumen beachtet.</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p><input checked="" type="checkbox"/> Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf durch die geplanten Neubauten nicht beeinträchtigt werden. Sollte der Parkplatz / das Gelände beleuchtet werden, sind die Beleuchtungsmasten und Beleuchtungsanlagen derart aufzustellen, dass der jeweilige Beleuchtungsstrahl nicht in Richtung Landesstraße fällt. Eine Blendwirkung auf den Verkehr der L 3330 ist auszuschließen.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und betrifft nicht das Bauleitplanverfahren.</i></p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Niederschlagswasser und sonstige Abwässer dürfen dem Straßenkörper und seinen Entwässerungsanlagen weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden. <input checked="" type="checkbox"/> Werbung aller Art (außer der Eigename / Werbung am Ort der Leistung), die auf die Landesstraße wirken kann, wird untersagt.</p>	<p><i>Die Abwässer werden in die Kanalisation geleitet und das Niederschlagswasser wird der Bieber zugeführt. Dies wird in den Unterlagen ergänzt.</i></p>
<p>2. Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können. mit Angabe des Sachstands - keine Äußerung</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen. jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage - keine Äußerung</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><u>27-IHK Fulda vom 21.12.2023:</u> aus den Unterlagen konnten wir keine Nachteile für Unternehmen im Landkreis Fulda oder mögliche Nutzungskonflikte ableiten. Entsprechend äußern wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bedenken gegen das Planvorhaben der Gemeinde Hofbieber. Wir behalten uns vor, bis zum Ablauf der Beteiligungsfrist diese Einschätzung zu ändern, da die Unternehmen im Landkreis über unser Online-Partizipationsportal zur Bauleitplanung informiert wurden und noch Einwände eingehen können.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p><u>34 -40 Landkreis Fulda, Kreisausschuss, vom 08.01.2024:</u></p> <p>gegen die o. g. Bauleitplanung nach Maßgabe der eingereichten Unterlagen werden seitens des Landkreises Fulda keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Seitens der Fachbehörden werden folgende Hinweise und Anregungen gegeben:</p>	
<p><u>34 - Fachdienst Bauen und Wohnen – Bauaufsicht:</u> <u>Hinweise auf abwägungsfähige Sachverhalte:</u> 1. Überbaubare Grundstücksflächen Im textlichen Teil wurde unter Punkt B. 1. die bestehenden und geplanten Gebäude nebst Abstellflächen festgelegt. Das bestehende Gebäude entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze wurde in der Aufstellung nicht berücksichtigt. Es wird empfohlen die Aufzählung zu komplettieren.</p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Das bestehende Gebäude an der südwestlichen Grundstücksgrenze wird in der Aufzählung ergänzt.</i></p>
<p><u>2. Bauliche Höhen I Maß der baulichen Nutzung</u> Ergänzend zu den Festlegungen im Plan wurde im Textteil, Punkt B.2. eine max. Firsthöhe festgelegt. Eine Erwähnung bzw. Übernahme im Bebauungsplan fehlt; ebenso ist der Bezugspunkt für die Messung nicht definiert. Es wird empfohlen, den Bezugspunkt im Hinblick auf die spätere Anwendung festzulegen (ob die Messung gemäß der Unterscheidung Traufhöhe nun hof- oder straßenseitig anzusetzen ist). Im Bebauungsplan ist die festgelegte Traufhöhe ebenfalls zu ergänzen.</p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Die Firsthöhe wird im Plan / Nutzungskreuz ergänzt; der Bezugspunkt wird definiert.</i></p> <p><i>Die Traufhöhen sind im Bplan bereits unter „Planzeichen, zeichnerische Festsetzungen“ enthalten.</i></p>
<p><u>3. Bauabschnitte</u> Im Textteil, Punkt H wurde für die Realisierung des 2. Bauabschnittes eine Frist zur Umsetzung (2024) festgelegt. Es wird empfohlen, bekanntermaßen aufgrund der in Bezug auf den bestehenden Bebauungsplan seinerzeit festgelegten zeitlichen Umsetzung und den daraus nun resultierenden Bedarf zur Änderung des Bebauungsplanes diese Frist zu überdenken. Auf § 12 Abs. 6 BauGB wird hingewiesen.</p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Die Frist für den 2. Bauabschnitt wird geändert auf das Jahr 2024/2025.</i></p>
<p><u>4. Bauweise</u> Im Bebauungsplan wurde die geschlossenen Bauweise festgesetzt. Dies resultiert wie dargelegt aus der abweichenden Gebäudelänge von über 50 m zu den Vorschriften nach § 22 (2) BauNVO über die offene Bauweise. In der geschlossenen Bauweise</p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Dies wird in den Festsetzungen geändert.</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Die Annahme der geschlossenen Bauweise wird hinterfragt und ist hier nicht voll zutreffend. Lediglich die schon seit sehr langem bestehende Halle ist als grenznahe Bebauung vorhanden. Die Gebäude 1. - 3 BA sind nicht als Grenzbebauung geplant. Nach § 22 Abs. 4 kann im Bebauungsplan eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden.</p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.</i></p>
<p><u>Sonstige Hinweise und Anregungen des Fachdienstes Sauen und Wohnen - Bauaufsicht:</u> <u>5. Plandarstellung</u> Es wird empfohlen, den Abstand der Baugrenze zur Straße zu bemaßen. Auch die Lage des südwestlichen Bestandsgebäudes bzw. dessen Baufeld ist maßlich eindeutig zu erfassen, insbesondere auch im Hinblick auf das zukünftige digitale Arbeiten.</p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine Bemaßung zwischen Baugrenze und Fahrbahnrand.</i></p>
<p>6. Vorsorglich weisen wir noch auf die nicht legalisierte Nutzung auf dem Flurstückstück 79/2, Flur 2 hin und die damit verbundene erforderliche Regelung zur Genehmigung.</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><u>35 - Fachdienst Bauen und Wohnen – Immissionsschutz:</u> Weder in der Begründung zum Bebauungsplan noch in den textlichen Festsetzungen finden sich Aussagen zum Immissionsschutz. Die neue Begründung verweist in Abschnitt II. 1. auf die bestehenden Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplanes. Hier werden im aktuellen Abschnitt D hinsichtlich Schallschutz folgende Aussagen getroffen:</p>	<p><i>Die Aussagen zum Immissionsschutz aus dem alten Bebauungsplan werden, wie hier angeregt, in die neuen textlichen Festsetzungen und in der Begründung übernommen.</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

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

<p><u>D. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN</u></p> <p><small>(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 60 HBO)</small></p> <p>AUSSENWÄNDE</p> <p><small>Die Außenwände der gewerblich genutzten Gebäude sind in zureichendem, der Umwelt angepassten Farbtonen anzulegen. Empfohlen wird eine Holzoberfläche in Tadelsteinen.</small></p> <p><small>Aus schallschutztechnischen Gründen sind bei den Fassaden Fenster-, Tür- und Türöffnungen nur auf die der Straße und der Grundstücksgrenze abgewandten Seite anzusetzen. An den gegenüberliegenden Fassaden sind Bauteile zu vermeiden, die verhindern, dass der normale Verkehr über die gegenüberliegenden Verkehrswege der Straße ungehindert abgefahren werden.</small></p> <p>Der Fachdienst Bauen und Wohnen - Immissionsschutz geht davon aus, dass diese Festsetzungen mit obigen Aussagen gemeint sind und auch weiter Bestand haben.</p> <p>Im Sinne eindeutiger Regelungen und für eine bessere Nachvollziehbarkeit wird empfohlen, nicht auf den aktuell bestehenden Bebauungsplan zu verweisen (der mit Inkrafttreten des aktuell vorliegenden Entwurfs hinfällig wird), sondern die zu übernehmenden Festsetzungen in die neuen textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Auch sollte das Thema Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan gewürdigt werden; im Sinne einer Vermeidung von möglichen Lärmemissionen und deren Einfluss auf die benachbarte Wohnbebauung betrifft dies v. a. auch die Betriebszeiten des Unternehmens (unter Verweis auf die Technische Anleitung Lärm, TA Lärm).</p>	<p><i>Dies ist korrekt.</i></p> <p><i>Das Thema Immissionsschutz wird auch in der Begründung ergänzt.</i></p>
<p>39 - Fachdienst Gefahrenabwehr- Brandschutzdienststelle</p> <p>Gegen das oben genannte Vorhaben in der vorgelegten Form bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, sofern die folgenden Punkte berücksichtigt werden:</p> <p>Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,50 m. Ein Hubrettungsfahrzeug kann den beplanten Bereich innerhalb der Hilfsfrist der Stufe 1 nach Anlage zur FwOV nicht er-</p>	<p><i>In dem geplanten Hallengebäude befinden sich über einer Brüstungshöhe von 8 m (Dachgeschoss) keine Aufenthaltsräume. Im geplanten Bürogebäude befinden sich über einer Brüstungshöhe von 8 m ebenfalls keine Aufenthaltsräume.</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>reichen. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen können mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m berücksichtigt werden.</p>	
<p><u>40 Fachdienst Wasser und Bodenschutz</u> Zu den oben erwähnten Planungsabsichten nimmt der Fachdienst Wasser und Bodenschutz aus wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p><u>Überschwemmungsgebiet / Abflussregelung</u> Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Durch das Bauvorhaben ist mit einer Veränderung des baugrundbedingten Niederschlagswasseranfalls bzw. -abflusses zu rechnen. Dieser erhöhte Niederschlagswasserabfluss ist durch geeignete Rückhaltungen an den natürlichen un bebauten Zustand vor Bebauung anzugleichen. Die technischen Berechnungen hierzu sind dem Fachdienst Wasser und Bodenschutz vorzulegen.</p>	<p><i>Die technischen Berechnungen für das Niederschlagswasser werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorgelegt.</i></p>
<p><u>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</u> Der Geltungsbereich des Planungsgebietes liegt außerhalb von festgesetzten, noch im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebieten. Durch die geplante Maßnahme ist eine Erhöhung der Versiegelung und somit eine punktuelle Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Aus wasserrechtlicher Sicht sollten Maßnahmen zur Entgegenwirkung der negativen Effekte (bspw. wasserdurchlässige Befestigung der Mitarbeiterstellplätze, Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen) in Anspruch genommen werden.</p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine textliche Festsetzung für eine wasserdurchlässige Befestigung der Mitarbeiterstellplätze.</i></p>
<p><u>Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffe</u> Im geplanten Bereich befindet sich das Betriebsgelände eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens. Entsprechend wurde das Plangebiet als Sondergebiet „Sonstiges Sondergebiet (SO Langenbieber) mit der Zweckbestimmung „Abstellen; Lagern und Reinigen von Landmaschinen“ geplant. Für die Reinigung der Landmaschinen und</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Geräte mittels Wasser muss ein ordnungsgemäßer Waschplatz mit nachgeschalteten Abwasserreinigungsanlagen (Abscheider o. ä.) vorhanden sein. Die ausreichende Dimensionierung und Funktionsfähigkeit muss der Unteren Wasserbehörde nachgewiesen werden. Für die Lagerung von Kraftstoffen, Schmierstoffen und sonstigen wassergefährdenden Stoffen sind zugelassene Lagerbehälter zu verwenden. Soll auf dem Betriebsgelände eine Eigenverbrauchstankstelle betrieben werden, so ist dafür eine Tankfläche erforderlich. Die entsprechenden Flächen sind im Plan darzustellen.</p>	<p><i>Der ordnungsgemäße Waschplatz befindet sich innerhalb der bereits bestehenden Halle. Die Genehmigung für diesen Waschplatz wurde von der Bauaufsicht erteilt.</i></p> <p><i>Eine zusätzliche Plandarstellung ist nicht erforderlich, da eine Eigenverbrauchstankstelle nur innerhalb der Hallen (Baugrenzen) vorgesehen ist.</i></p>
<p><u>Abwasserentsorgung</u> Durch das Bürogebäude als Anbau im Westen an die bestehende Maschinenhalle ist mit weiteren Sanitäranlagen, Abspülorten zu rechnen. Das zukünftig anfallende Schmutzwasser ist durch Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Straße „Am Weiherstück“ in Richtung kommunaler Kläranlage zu entsorgen.</p>	<p><i>Die Abwasserentsorgung erfolgt wie hier beschrieben.</i></p>
<p>Das Niederschlagswasser sämtlicher neuer Gebäude sollte entsprechend § 55 WHG 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. Wie das über das Zisternenvolumen hinaus entstehende Niederschlagswasser weiter verwertet wird, ist in den Erläuterungen nicht weiter beschrieben.</p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine Ergänzung in der Begründung.</i></p> <p><i>Die technischen Details werden im Bauantragsverfahren direkt mit dem Landkreis Fulda abgestimmt.</i></p>
<p>Eine detaillierte Beschreibung der Entwässerung (Schmutzwasser, Niederschlagswasser und Betriebsabwasser über Abscheider) ist dem Fachdienst Wasser und Bodenschutz unter Beilage eines Gesamtentwässerungsplanes vorzulegen.</p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt. Dies wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorgelegt.</i></p>
<p><u>Oberflächengewässer/ Gewässerrandstreifen</u> An das Plangebiet grenzt kein Oberflächengewässer, sodass Abstandforderungen hinfällig sind.</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Seitens der folgenden Fachdienste bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung-</p> <p>36 - Fachdienst Natur und Landschaft 37 - Fachdienst Bauen und Wohnen -- Denkmalschutz 38 - Fachdienst Landwirtschaft</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><u>45 NRM Netzdienste RheinMain vom 30.11.2023:</u></p> <p>unsere Leitungsauskunft wurde umgestellt, bitte nutzen Sie für Anfragen und Beteiligungen zu unten genannten Themen, unseren unten aufgeführten Link zur kostenlosen Beteiligung / Leitungsauskunft.</p> <p>Anfragen sowie Beteiligungen zu den Themen: Leitungsauskünfte, Bebauungspläne, Planungsanfragen, Koordinierungsanfragen, Flächennutzungsplanänderungen, Flurneuordnungen, Planfeststellungsverfahren usw. sind ausschließlich über das BIL-Portal https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen.</p> <p>Bitte melden Sie sich einmalig an, sie erhalten dann in Kürze einen Zugang. Mittels der BIL Online-Leitungsauskunft, erfahren Sie zukünftig schnellstmöglich, ob im fraglichen Bereich Leitungen unseres Unternehmens, mit aktuell parallel über 90 anderen Netzbetreibern vorhanden sind, und das alles mit nur einer Anfrage.</p> <p>Das BIL-Online-Portal der BIL eG ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie kostenlos und ermöglicht Ihnen, Ihre Bauanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren. Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Bauanfrage nur einmalig formulieren und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber.</p>	<p>Die Anfrage beim BIL-Leitungsportal vom 18.12.23 hat ergeben, dass keine Betroffenheit vorliegt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Sind wir für Ihren angefragten Bereich nicht zuständig, erhalten Sie unmittelbar über BIL eine Negativauskunft.</p>	
<p><u>46-OsthessenNetz GmbH vom 29.11.2023, Zeichen AM1 Pr:</u></p> <p>gegen den öffentlich ausliegenden Entwurf des oben genannten Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Die im Geltungsbereich bestehenden Bebauung wird derzeit über das in der „Biebersteiner Straße“ vorhandene 1-kv-Netz der OsthessenNetz GmbH aus der vorhandenen Trafostation „Langenbieber/ Biebersteiner Str. 15 mit elektrischer Energie versorgt.</p> <p>Über den vorhandenen 1-kv-Anschluss sollen auch die geplanten baulichen Erweiterungen (Bürogebäude, Maschinenhalle) mit elektrischer Energie versorgt und – sofern auf den neuen Dachflächen ebenfalls Photovoltaik vorgesehen ist – die hier erzeugte elektrische Energie nach Möglichkeit in das Stromversorgungsnetz der Osthessennetz GmbH eingespeist werden.</p> <p>Der Bauherr bzw. Planer des Bürogebäudes und der zusätzlichen Maschinenhalle sollte den zukünftigen Gesamtleistungsbedarf und die ggf. zusätzlich geplante Einspeiseleistung frühzeitig der OsthessenNetz GmbH, zwecks Überprüfung des bestehenden Hausanschlusses, mitteilen.</p> <p>Nur so können evtl. Erforderliche werdende Änderungen am bestehenden Hausanschluss oder zusätzliche Kabelverlegungen zur Verstärkung des vorgelagerten 1.kv-Ortsnetzes eingeplant und rechtzeitig ausgeführt werden.</p> <p>Bei Neuanpflanzungen im Bereich der Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern bitten wir um Berücksichtigung des vorhandenen 1-kv-Anschlusskabels.</p> <p>Bei Bedarf kann ein entsprechender Bestandsplan, aus dem die Lage des Anschlusskabels zu ersehen ist, nach einer einmaligen Registrierung über unsere Online-Planauskunft eingesehen und heruntergeladen werden.</p>	<p><i>Diese Informationen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p><u>47-Regionaler Verkehrsdienst Fulda vom 18.12.2023:</u> Verkehrspolizeiliche Stellungnahme: Die im Internet hinterlegten Planunterlagen wurden eingesehen und aus verkehrlicher Sicht geprüft. Zum Schutz schwächerer Verkehrsteilnehmer sollten Hochborde als Gehwegbegrenzungen zum Einsatz kommen. Des Weiteren bitte ich um Beachtung einer ausreichenden Fahrbahnbreite, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, dem Rettungsdienst und Entsorgungsfahrzeuge. Das Plangebiet wird an die bereits vorhandenen Verkehrsflächen angebunden. Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p><i>Im Plangebiet sind keine Gehwege geplant. Die Fahrbahnbreite von 6,50 m wird gemäß den RASt-Richtlinien als ausreichend angesehen, da Begegnungsverkehr selten ist.</i></p>
<p><u>48-Regierungspräsidium Darmstadt vom 20.12.2023:</u></p> <p>über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagekräftige Luftbilder vor.</p> <p>Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenab-suche 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. Planfeststellungs-verfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>	<p><i>Es erfolgt hierzu eine Ergänzung im Textteil unter Punkt III. Hinweise.</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p><u>49/1- RPKS, Dezernat Forsten, Jagd vom 30.11.2023:</u></p> <p>Forstrechtliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Gegen die Planung bestehen keine forstrechtlichen Bedenken.</p> <p>Rechtsgrundlage: Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.02.2022 (GVBl. S. 126).</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><u>49/2- RPKS, Dezernat 34 vom 05.12.2023:</u></p> <p>Stellungnahme des Dezernates 34 (Bergaufsicht) vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem o.g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen.</p> <p>Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><u>49/3-RPKS, Dezernat Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz vom 04.12.2023:</u></p> <p>Grundwasserschutz, Wasserversorgung In der Gemeinde Hofbieber beabsichtigt, ein land- und forsttechnisches Lohnunternehmen auf dem Flurstück 75/8 in der Flur 2 der Gemarkung Langenbieber verschiedene bauliche Anlagen zu errichten. Mit der o. a. Bauleitplanung sollen für das besagte Bauvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Der v. g. Geltungsbereich befindet sich außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebiete (vgl. folgende Abb. 1) und gleichfalls in keinem nach dem gültigen Regionalplan Nordhessen 2009 ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“.</p>  <p>bb. 1: Quelle: Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu mit Ergänzungen vom Dez. 31.2)</p>	<p><i>Dies wird in der Begründung ergänzt.</i></p>
<p>Die 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>Hinweis: Nach den vorliegenden Unterlagen bedarf die Aufstellung der o. a. Bebauungsplan-Änderung keiner Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da diese bereits im Bauleitplanverfahren zum noch gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Auf der Werd“ durchgeführt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgelegt wurden (vgl. Begründung, S. 5).</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Falls im laufenden Verfahren durch vorgebrachte Hinweise anderer Träger öffentlicher Belange ein vorhabenbezogener Ausgleich insbesondere auf Flächen außerhalb des o. a. Geltungsbereichs doch realisiert werden soll, wäre eine Beurteilung dieser Kompensationsmaßnahmen erst mit einer detaillierten Maßnahmenbeschreibung (insbesondere hinsichtlich der Örtlichkeit) möglich.</p>	
<p>Altlasten, Bodenschutz Nachsorgender Bodenschutz: Nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ des Landes Hessen (FIS AG) sind für den Planungsraum weder Altablagerungen 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>Auf die geltenden Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAltBodSchG sollte in den textlichen Festsetzungen jedoch hingewiesen werden. Hierfür wird folgende Formulierung vorgeschlagen: <i>Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAltBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.</i></p>	<p><i>Der Hinweis bezüglich Altlasten/ Bodenschutz wird ergänzt.</i></p> <p><i>Die geltenden Mitwirkungspflichten werden ergänzt.</i></p>
<p>Vorsorgender Bodenschutz: Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um zusätzliche Versiegelungen auf bereits stark anthropogen überprägten Flächen handelt, auf denen keine schützenswerten Bodenfunktionen mehr vorhanden sind, bestehen aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p><i>Dies wird in der Begründung ergänzt.</i></p>
<p>49/4- RPKS, Dezernat 31-4 vom 04.12.2023: Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz: Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich keine Oberflächengewässer noch liegt es im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Demzufolge bestehen aus Sicht</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>der von mir zu vertretenden Belange hinsichtlich oberirdischer Gewässer und zum Hochwasserschutz keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.</p>	
<p><u>49-5 RPKS, Regionalplanung vom 21.12.2023:</u> Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) teilweise als Vorranggebiet für Siedlung Bestand und teilweise als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Da mit der Planänderung die Erweiterungsmöglichkeiten eines bestehenden Betriebes gesichert werden sollen und dieser unmittelbar an den Ortsrand angrenzt, werden gegenüber der vorliegenden Planänderung keine regionalplanerischen Bedenken geltend gemacht.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><u>49-6-RPKS, Dezernat Immissionsschutz vom 03.01.2024:</u> nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen bestehen aus Sicht des von mir zu beurteilenden gewerblichen Immissionsschutzes gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken, sofern durch eine Schallimmissionsprognose die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm nachgewiesen wird.</p> <p>Begründung: Lt. den Planunterlagen ist neben der bereits bestehenden Maschinenhalle eine weitere geplant, zusätzlich ist im östlichen Bereich des Plangebietes eine Abstellfläche zum Reinigen mit Druckluft vorgesehen. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen (Immissionsorte IO) grenzen westlich und nördlich an das Plangebiet an.</p> <p>Durch die geplanten Erweiterungen kommen m. E. zukünftig weitere Lärmemissionen hinzu, die erheblich sein können (betrieblicher Fahrverkehr, Reparatur- und Wartungsarbeiten sowie Reinigungsarbeiten an Fahrzeugen und Maschinen etc.). Um die Zulässigkeit des Planvorhabens aus immissionsschutzrechtlicher Sicht rechtssicher beurteilen</p>	<p><i>Der Anregung wird nicht entsprochen.</i></p> <p><i>Erläuterung: Sowohl bei der bestehenden als auch bei der geplanten Maschinenhalle sind die Hallenbereich mit Fenster- Tür- und Toröffnungen auf der der Straße und Wohnbebauung abgewandten Seite anzuordnen. Dies wird als textliche Festsetzung aus dem alten Bebauungsplan ergänzt.</i></p> <p><i>Durch die geplanten Erweiterungen kommen keine maßgeblichen Lärmemissionen hinzu, da die Reinigungsarbeiten an Fahrzeugen und Maschinen im Gebäude stattfindet. Auf der neuen Abstellfläche im Osten erfolgt nur eine Reinigung mit Druckluft innerhalb der Betriebszeiten, um die Traktoren vor der Reinigung mit Wasser vom Stroh zu befreien.</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>und bewerten zu können, wird deshalb die Vorlage einer Schallimmissionsprognose für erforderlich gehalten.</p>	<p><i>In der ergänzenden Stellungnahme v. 18.01.24 hat das RP Kassel, Dez. 33.2 die Forderung nach einer Schallimmissionsprognose zurückgenommen.</i></p>
<p><u>49-6-RPKS, Dezernat Immissionsschutz vom 18.01.2024 (Ergänzung):</u> nach erneuter Prüfung aller vorgelegten Unterlagen bestehen aus Sicht des von mir zu beurteilenden gewerblichen Immissionsschutzes gegen die o. g. Planungen nunmehr keine grundsätzlichen Bedenken. Weitergehende Forderungen werden unter Beachtung der Stellungnahme des Landkreises Fulda vom 08. Januar 2024, Az. 7200-BLP-20233348 nicht mehr gestellt.</p> <p><u>Begründung:</u> Lt. den Planunterlagen ist neben der bereits bestehenden Maschinenhalle eine weitere geplant, zusätzlich ist im östlichen Bereich des Plangebietes eine Abstellfläche zum einfachen Reinigen von Fahrzeugen mit Druckluft (Abblasen von Stroh) vorgesehen. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen (Immissionsorte IO) grenzen westlich und nördlich an das Plangebiet an und sollen durch die Gebäude schallschutztechnisch weitestgehend abgeschirmt werden. Durch die jetzt nachgereichten und ergänzenden Unterlagen und Auskünfte zum Vorhaben komme ich nach erneuter Bewertung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu der Auffassung, dass eine gutachterliche Bewertung des Vorhabens (Schallimmissionsprognose) unter Beachtung der Forderungen aus der Stellungnahme des Fachdienstes Bauen und Wohnen – Immissionsschutz des Landkreises Fulda nicht erforderlich ist. _</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Ergänzung zum Thema Immissionsschutz in den Unterlagen.</i></p>
<p><u>Hinweis:</u> Grundsätzlich hat der Betreiber im Rahmen des gewerblichen Immissionsschutzes die zulässigen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm an den betreffenden</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Werd, 1. Änderung“ im Ortsteil Langenbieber“ der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 04.12.2023 – 05.01.2024 (Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

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

Immissionsorten einzuhalten.	
<p><u>53 – TenneT TSO GmbH, vom 30.11.2023:</u> die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich <u>keine</u> Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Großenlüder, den 31.01.2024/ 15.03.2024

Planungsbüro Dagmar Sippel
 Dipl. Ing. Stadtplanung (AKH)