

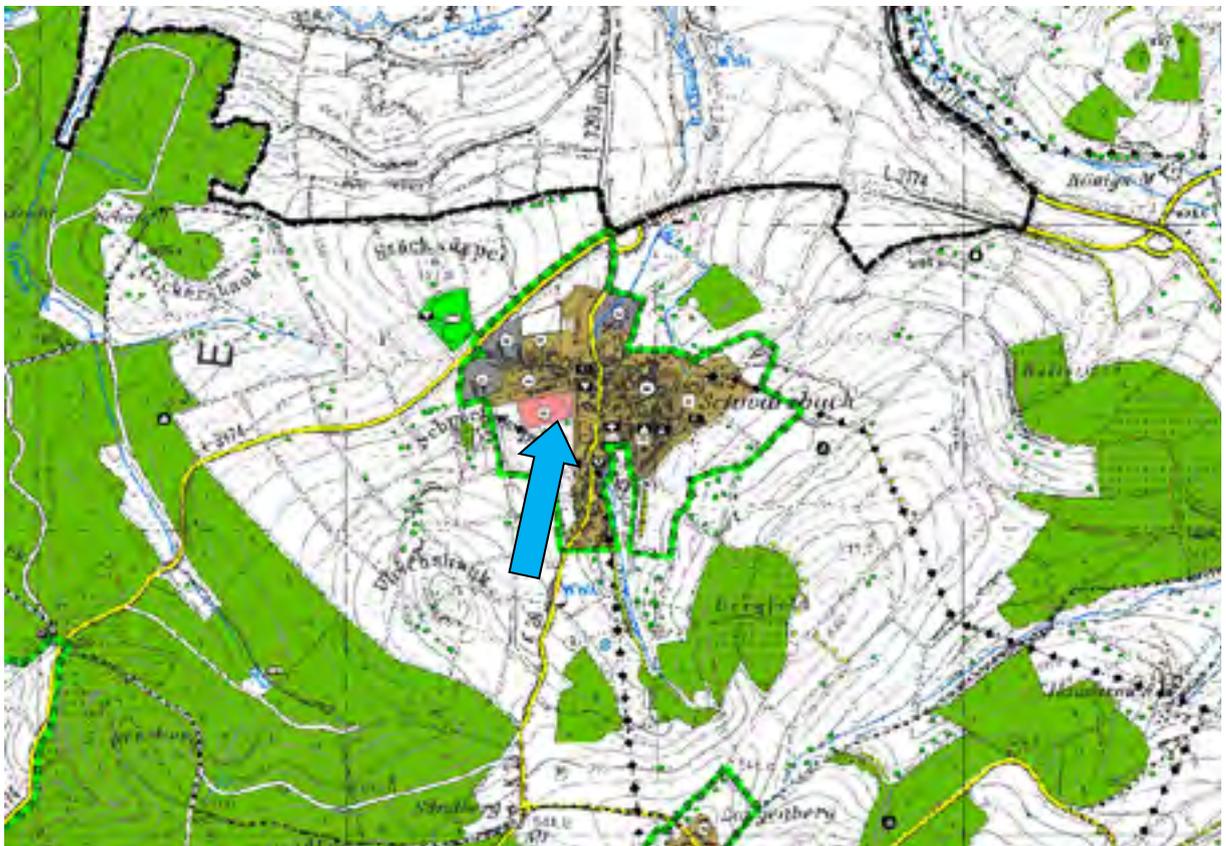
# GEMEINDE HOFBIEBER



## BEBAUUNGSPLAN NR. 38 „BOCKSECKE“, IM ORTSTEIL SCHWARZBACH

(Bebauungsplan nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtsplan – Ortsteil Schwarzbach (ohne Maßstab, genordet)

### PLANUNGSBÜRO HOFMANN

R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

Am Hirtenweg 4

35410 Hungen

Tel.: 06043/9840180

Fax: 06043/9840181



Im Auftrag der: Gemeinde Hofbieber  
Schulweg 5  
36145 Hofbieber  
Tel.: 06657 / 987-0  
Fax.: 06657 / 987-32  
Hofbieber,

.....  
M. Röder  
(Bürgermeister)

Auftragnehmer: Planungsbüro Hofmann  
Am Hirtenweg 4  
35410 Hungen  
Tel.: 06043 / 9840180  
Fax.: 06043 / 9840181  
Hungen, 11.04.2019

.....  
R. Hofmann

<b>Bearbeitungsstand / Bemerkung</b>	<b>BauGB</b>	<b>Datum / Zeitraum</b>
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	21.06.2018
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	15.10.2018 – 16.11.2018
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	09.10.2018
Satzungsbeschluss	§ 10 (1)	11.04.2019

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen, Veranlassung und Planziel	5
2	Geltungsbereich	5
3	Prüfung der Anwendung im beschleunigten Verfahren	6
4	Übergeordnete Planungen	7
5	Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	9
5.1	Nutzungsstruktur	9
5.2	Verkehrerschließung und fußläufige Erschließung	9
5.3	Ver- und Entsorgung	10
5.3.1	Trink- und Löschwasserversorgung	10
5.3.2	Abwasserentsorgung	10
5.3.3	Elektrotechnische Erschließung	11
5.3.4	Telekommunikation	11
6	Städtebauliche Planung	11
6.1	Alternativenprüfung	11
6.1.1	Innenbereichspotential und Standortalternativen	11
6.1.2	Konzeptalternativen	13
6.2	Städtebauliche Ziele	13
6.3	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
6.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen und Haustypen	16
6.3.4	Sonstige Festsetzungen	17
6.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
7	Immissionsschutz	19
8	Planverwirklichende Maßnahmen	21
9	Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung	21
9.1	Rechtliche Grundlagen	21
9.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung	21
9.2.1	Beanspruchung von Grund und Boden	21
9.2.2	Naturräumliche Gliederung	22
9.2.3	Geologie, Boden und Baugrund	22
9.2.4	Wasserhaushalt	27
9.2.5	Klima und Lufthygiene	27
9.2.6	Potentielle natürliche Vegetation	28
9.2.7	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	29
9.2.8	Vegetations- und Biotopausstattung	29
9.2.9	Mensch / Erholung / Orts- und Landschaftsbild	32
9.3	Berücksichtigung der Vorgaben nach § 1a BauGB	32
9.4	Ausgleichsplanung	32

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Bocksecke“ im OT Schwarzbach .....	5
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen (ohne Maßstab, genordet).....	7
Abbildung 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber .....	8
Abbildung 4:	Auszug aus der Karte 10b des Landschaftsplanes .....	8
Abbildung 5:	Borneller Weg in südliche Blickrichtung .....	10
Abbildung 6:	Baulückenbewertung .....	12
Abbildung 7:	Etwaiger städtebaulicher Entwurf mit vorgeschlagener Grundstückseinteilung .....	14
Abbildung 8:	Lärmpegel LNight [dB(A)].....	20
Abbildung 9:	Lärmpegel LDEN [dB(A)].....	20
Abbildung 10:	Bodengruppen im Bereich des geplanten Baugebietes (HLNUG-1, 2017).....	23
Abbildung 11:	Bodenfunktionale Gesamtbewertung .....	23
Abbildung 12:	Ansicht auf das Baugebiet aus südlicher Blickrichtung (Aufnahmedatum 22.05.2018).....	29
Abbildung 13:	Gärten im Bereich der Flurstücke 42 und 43 (Aufnahmedatum 22.05.2018)...	30
Abbildung 14:	Gebäudebestand (Aufnahmedatum 22.05.2018) .....	30

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Realnutzung (Bestand).....	21
Tabelle 2:	Planung.....	22
Tabelle 3:	Zusammenfassung der Maßnahmen zum Schutz des Bodens .....	26

## 1 Grundlagen, Veranlassung und Planziel

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nach längerer Phase der Bebauung vorhandener Innenbereichspotentiale in bestehenden Bebauungsplänen und sonstiger Baulücken nach § 34 BauGB, stehen derzeit keine öffentlichen Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Die Gemeinde Hofbieber kann daher derzeit die bestehende Nachfrage auf Baugrundstücke für insbesondere Wohnbebauung nicht decken. Zur Deckung des bestehenden Bedarfs soll nunmehr durch das Baugebiet „Bocksecke“ ein entsprechendes Angebot geschaffen werden.

Zur Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Gemäß der Nachfrage ist es planerisches Ziel der Gemeinde Hofbieber ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

## 2 Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat in ihrer Sitzung am 21.06.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Bocksecke“ im Ortsteil Schwarzbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Das Plangebiet liegt am Westrand der Ortslage Schwarzbach im Bereich der Flurlage „Bocksecke“, es grenzt unmittelbar westlich an den „Borneller Weg“ an. Die nördliche Begrenzung bildet die Wohnbebauung entlang der Anliegerstraße „An der Trift“. Im Westen und Süden grenzt Offenland an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Schwarzbach, Flur 7, die Flurstücke 38/1 (Wirtschaftsweg), 41/8 (Graben) sowie 42 und 43 (Garten), außerdem in der Flur 10 die Flurstücke 60/6 und 60/7. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der Abbildung 1 dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,16 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Bocksecke“ im OT Schwarzbach

### **3 Prüfung der Anwendung im beschleunigten Verfahren**

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch Einfügen des § 13b BauGB zum 13.05.2017<sup>1</sup> ist es möglich, Bebauungspläne durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteil anschließen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. In diesem Verfahren ergeben sich zahlreiche Vereinfachungen, sodass schneller Baurecht geschaffen werden kann.

Der Ausschuss für Bauwesen, Planung und Verkehr, Energie, Umwelt, Land- und Forstwirtschaft Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat aufgrund der Nachfrage auf Wohnbaugrundstücke, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Bocksecke“ im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss in der Sitzung am 04.09.2018 gebilligt und in gleicher Sitzung die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nur aufgestellt werden, wenn in ihm im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.658 m<sup>2</sup>. Auf die Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) entfällt eine Fläche von 9088 m<sup>2</sup>, die Grundflächenzahl wird mit 0,3 GRZ festgelegt. Für das Baugebiet ergibt sich daher eine anrechenbare Grundfläche von ca. 2.726 m<sup>2</sup> (vgl. Kapitel 9.2.1), diese maßgebliche Grundfläche liegt somit weit unter der Zulässigkeit nach § 13b BauGB.

Die Prüfung bezüglich der möglichen kumulativen Wirkung des Bebauungsplanes i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, im Zusammenhang mit angrenzenden Bebauungsplänen hat ergeben, dass im vorliegenden Fall keine kumulative Wirkung entfaltet wird. Im Ortsteil Schwarzbach stehen keine Bebauungspläne in einem räumlichen, sachlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit der Ausweisung des Baugebietes „Bocksecke“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 38.

Weiterhin ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

#### zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan Nr. 38 „Bocksecke“ keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan Nr. 38 stellt kein Vorhaben dar, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

---

<sup>1</sup> § 13b BauGB in der am 13.05.2017 geltenden Fassung des Baugesetzbuch, geändert durch Artikel 1 G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die maßgebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

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

#### **4 Übergeordnete Planungen**

Regionalplan Nordhessen 2009 (RVN, 2009):

Gemäß dem Regionalplan Nordhessen 2009 liegt das Plangebiet im „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ (s. Abbildung 2), Ziel 4.6.1 – Grundsatz 1. Diese Gebiete sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumsprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für u.a. Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha.

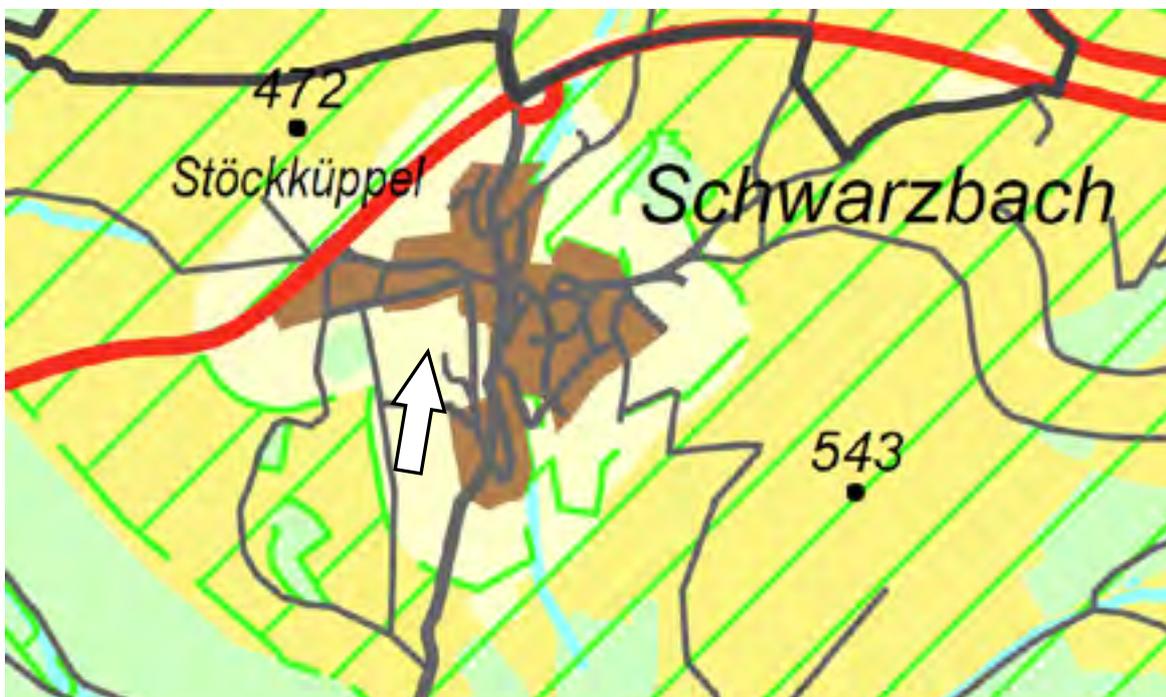


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen (ohne Maßstab, genordet)

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber (Gemeinde Hofbieber FNP, 1998) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber

Landschaftsplan:

In der Karte 10b „Entwicklung – Landschaftspflegerische Maßnahmen des Landschaftsplanes der Gemeinde Hofbieber (Gemeinde Hofbieber LP, 2004) ist das Plangebiet als Siedlungsentwicklungsfläche dargestellt



Abbildung 4: Auszug aus der Karte 10b des Landschaftsplanes

### Bebauungsplan:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 sowie die nördlich und östlich angrenzenden Baugebiete sind bisher durch Bebauungspläne nicht erfasst.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung ebenfalls nicht berührt.

### Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Ein nachrichtlicher Hinweis auf § 21 HDSchG erfolgt im Bebauungsplan.

## **5 Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung**

### **5.1 Nutzungsstruktur**

Im nördlichen und östlichen Anschluss an das Baugebiet grenzt lockere Wohn- bzw. dörfliche Mischbebauung, in ein- bis zweigeschossiger Bauweise an. Im Westen grenzt landwirtschaftlich genutztes Offenland an. Im Süden befindet sich in einem geringsten Abstand zum Baugebiet von ca. 50 m ein landwirtschaftliches Anwesen – darüber hinaus ebenfalls Offenland.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen als Grünland genutzt, lediglich im Bereich der Flurstücke 42 und 43 bestehen kleine Gärten mit Grabeland, Grünflächen und Obstbäumen.

### **5.2 Verkehrserschließung und fußläufige Erschließung**

Die überörtliche verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Landesstraße 3174. Innerhalb der Ortslage wird das Plangebiet vorrangig über die Kreisstraße 28 „Gotthardser Straße“ und die „Tanner Straße“ an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

An dieses innerörtliche Verkehrsnetz wird das Baugebiet durch den östlich an das Plangebiet angrenzenden „Borneller Weg“ verkehrlich angeschlossen. Der „Borneller Weg“ weist an seiner schmalsten Stelle eine Breite von 7,0 m auf und ist somit für die Anbindung des Baugebietes geeignet (s. Abbildung 5).

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die nach Westen neu herzustellende Anliegerstraße, welche auch der zukünftigen Anbindung weiterer Bauflächen dienen soll, diese wird mit einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 7,50 m festgesetzt. Ausgehend von dieser Straße erfolgt zur weiteren inneren Erschließung eine Stichstraße in nördliche Richtung, für welche eine Gesamtverkehrsflächenbreite von 6,0 m festgesetzt wird. Die konkrete Gliederung und Ausgestaltung der neu herzustellenden Verkehrsflächen (Anlage von Gehwegen etc.) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und bleibt daher der nachfolgenden Straßenentwurfsplanung vorbehalten.

Gemäß der Stellungnahme des Polizeipräsidiums Fulda vom 26.10.2019 wird auf nachfolgende Belange hingewiesen, welche im Rahmen der Straßenentwurfsplanung zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen sind:

- um ein Zonenbewusstsein zu erreichen, sollte bereits bei der Planung der Verkehrsflächen auf die bauliche Verengung wie z.B. Baumscheiben, Verschwenke, u.ä., hingewirkt werden,

- Gehwege entlang des Borneller Wegs und der Anliegerstraße / des Stichwegs sollten angelegt werden.
- Die Fußgänger sollten durch Hochborde als Abgrenzung zur Fahrbahn geschützt werden. Ein Parken auf den Gehwegen wird dadurch ebenfalls erschwert. Mindestens sollten jedoch Flachborde bzw. Rundborde installiert werden.



Abbildung 5: Borneller Weg in südliche Blickrichtung

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

#### **5.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsstrassen qualitativ und quantitativ sichergestellt werden. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Rahmen der nachfolgenden technischen Erschließungsplanung, welche mit den Fachbehörden abgestimmt wird.

#### **5.3.2 Abwasserentsorgung**

Das Baugebiet ist in der äußeren Erschließung schon im Trennsystem erschlossen. Das Schmutzwasser kann somit problemlos an das örtlich Kanalnetz angeschlossen werden.

Hinsichtlich des Niederschlagswasser gilt, dass dieses ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasser-

wirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Außerdem soll das Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Hofbieber bei diesem kleinen Baugebiet, dass zur Rückhaltung des Niederschlagswassers dezentrale Retentionsspeicher auf den Baugrundstücken herzustellen sind. Das Volumen der Niederschlagswassernutzung kann frei gewählt werden, das Rückhaltevolumen hingegen muss mindestens 30 Liter pro Quadratmeter Dachfläche betragen - der Drosselabfluss darf maximal einen Liter pro Sekunde in das öffentliche Kanalnetz betragen.

Die rechtliche Sicherung der dezentralen Anlagen wird über die Kaufverträge bzw. sonstige städtebauliche Verträge beim Verkauf der Grundstücke geregelt.

### **5.3.3 Elektrotechnische Erschließung**

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

### **5.3.4 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, schriftlich angezeigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

## **6 Städtebauliche Planung**

### **6.1 Alternativenprüfung**

#### **6.1.1 Innenbereichspotential und Standortalternativen**

Hinsichtlich der bestehenden Baulücken wurde eine ergänzende Bewertung durchgeführt. Anhand des Luftbildes wurden zunächst 18 Baulücken in bestehenden Bebauungsplänen bzw. innerhalb des Innenbereiches der Ortslage Schwarzbach abgegrenzt (s. nachfolgende Abbildung). Im Anschluss erfolgte eine örtliche Besichtigung und Bewertung der Flächen.

Die Flächen Nrn. 1 und 2 stellen Flächen im Anschluss an gewerbliche Nutzungen dar, z.T. werden diese Flächen auch als Lagerflächen genutzt. Zur Vermeidung von städtebaulichen Spannungen ist eine Wohnbebauung an diesen Stellen nicht beabsichtigt. Die Flächen Nrn. 9, 10 und 11 sind dörfliche Hausgärten mit z.T. hohen Obstgehölzbestand, auf eine Bebauung dieser Flächen sollte aus dorfökologischen Gründen verzichtet werden. Bei der Fläche Nr. 15 handelt es

sich um hofnahe Weide- und Lagerfläche, die Fläche Nr. 16 umfasst den gemeindlichen Spielplatz. Die Fläche Nr. 17 ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt und die Fläche Nr. 18 ist hinsichtlich der Erschließung (Abwasser und Trinkwasser) als problematisch zu bewerten. Für die Fläche Nr. 8 ist eine kurzfristige Bebauung bereits beabsichtigt.

Für eine Bebauung verbleiben sieben Flächen im Bereich der Nrn. 3-7 und 12-13. Die betreffenden Flächen befinden sich in Privateigentum und stehen derzeit nicht zur Verfügung. Grundsätzlich ist die Gemeinde Hofbieber bemüht vor der Ausweisung neuer Baugebiete zunächst bestehende Bauflächenpotentiale zu nutzen, sofern hierfür keine vermarktbaren Grundstücke durch die Gemeinde zur Verfügung stehen, werden die Bauinteressenten auf die privaten Grundstücksbesitzer verwiesen. Im Rahmen dieser Vorgehensweise konnten zuletzt jedoch keine Grundstücke erworben werden, da seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht.

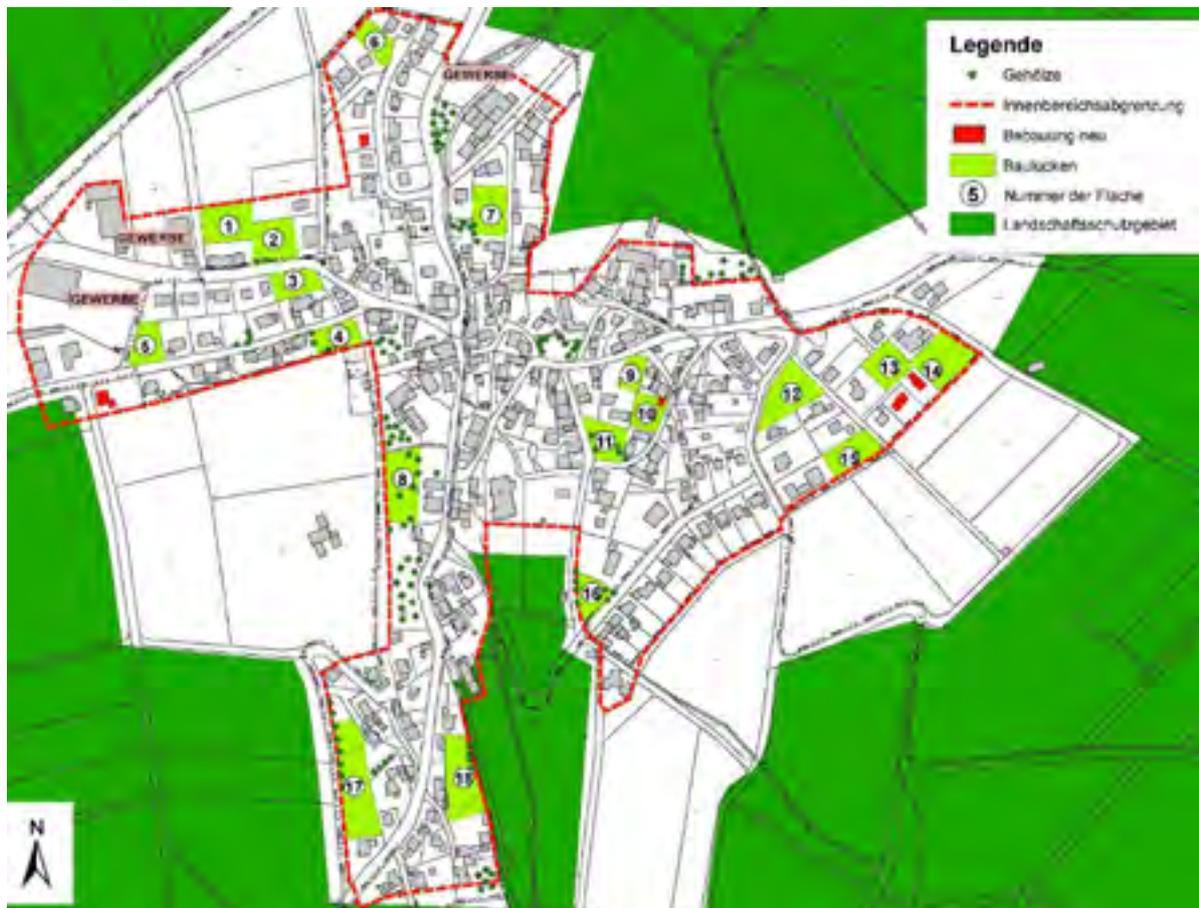


Abbildung 6: Baulückenbewertung

Schwarzbach ist ein landwirtschaftlich geprägtes Dorf mit gewerblichem Einfluss und Wohncharakter. Der Ortskern weist ein vielfältiges Nebeneinander von Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Höfen und ihren Hofanschlussflächen, Gärten und Obstwiesen auf. Innerhalb dieses Bereiches bestehen zwar vereinzelte Baulücken, eine Nachverdichtung ist aufgrund des Erhalts der typischen Nutz- und Streuobstgärten jedoch nur vereinzelt möglich. Auch die Umnutzung von Scheunen und sonstigen Nebengebäuden wurde und wird sukzessive vorgenommen, auch diese Bebauungsmöglichkeit beschränkt sich in der Regel nur auf einen stark eingeschränkten Personenkreis meist aus dem familiären Umfeld.

In Schwarzbach erfolgte die Wohnbebauung der letzten Jahrzehnte im Süden entlang der Straße „Am Berg“, im Osten zwischen dem „Sonnenweg“ und „Im Weidig“ sowie im Norden entlang der Straße „Im Stöckfeld“. Innerhalb dieser Gebiete bestehen noch drei freie Bauplätze, die sich im Privatbesitz befinden. Weitere Nachverdichtungspotentiale nach § 34 BauGB befinden sich im Bereich der Straße „An der Trift“, die sich ebenfalls ausschließlich im Privatbesitz befinden.

Aufgrund des langjährigen Verzichts auf die Ausweisung von gemeindlichen Bauflächen, konnten zahlreiche Baulücken u.a. im Bereich der Anliegerstraße „An der Trift“ (Hausnrn. 15 und 25) und im Bereich „Sonnenweg“ (Hausnrn. 9 und 11) geschlossen werden. Hinsichtlich der verbleibenden Baulücken hat sich zuletzt jedoch gezeigt, dass hier nur ein sehr eingeschränktes Verkaufsinteresse besteht, da diese meist für potentielle Bauinteressenten aus dem Familienkreis vorgehalten werden. Weiterhin ist festzustellen, dass in Schwarzbach unter Berücksichtigung der üblichen Fluktuationsreserve, kein nennenswerter Gebäude- bzw. Wohnungsleerstand zu verzeichnen ist.

Unter Beachtung aller zu berücksichtigender Belange, soll die bereits im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan der Gemeinde Hofbieber dargestellte Baufläche im Bereich der Flurlage „Bocksecke“ im Westen der Ortslage entwickelt werden. Für diese Fläche spricht letztlich auch ihre Flächenverfügbarkeit, sodass eine zeitnahe Umsetzung der Planung gewährleistet ist.

### **6.1.2 Konzeptalternativen**

Das gewählte städtebauliche Konzept (s. Abbildung 6) ist zweckorientiert, wesentlich abweichende Konzeptalternativen ergeben sich für das kleine Baugebiet nicht.

## **6.2 Städtebauliche Ziele**

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

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Das Plangebiet wird entsprechend dem Nutzungsumfeld als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Nach den Vorstellungen der Gemeinde Hofbieber, soll im Baugebiet eine ein- bis zweigeschossige Ein- und Doppelhausbebauung erfolgen. Nach dem unverbindlichen Bebauungskonzept ergeben sich bei einer Einzelhausbebauung ca. 12-14 Bauplätze (s. Abbildung 6) mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwa 625 – 800 m<sup>2</sup>.



Abbildung 7: Etwaiger städtebaulicher Entwurf mit vorgeschlagener Grundstückseinteilung

### 6.3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

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

#### 6.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind:

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

unzulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen wie:

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

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der geplanten Nutzung und dem angrenzenden Nutzungsumfeld. Der verbindliche Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt vor dem Hintergrund der Sicherung der geplanten Nutzung innerhalb des Gebietes sowie der Sicherung des engeren Nutzungsumfeldes, welches überwiegend durch Wohnbebauung geprägt wird.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Für derartige Anlagen besteht im Bereich des Plangebietes keine Nachfrage - Gartenbaubetriebe werden daher nicht zugelassen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts) ausgeschlossen werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke begründen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen entsprechenden Parkdruck.

### **6.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Verbindung der Größe der Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Fläche geringer als die angegebene GRZ, so ist grundsätzlich die Planzeichnung maßgebend.

Aufgrund der angestrebten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in Verbindung mit den erforderlichen Stellplätzen wird eine Grundflächenzahl von 0,3 GRZ festgesetzt.

Mit der Festsetzung der max. zulässigen Grundflächenzahl soll eine gute bauliche Ausnutzung - auch auf kleinen Grundstücken ermöglicht werden.

#### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 GFZ festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an jüngere B-Pläne und wird für eine max. zweigeschossige Bebauung als ausreichend erachtet.

#### Zahl der Vollgeschosse - Gebäudehöhen

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

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

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von II-Vollgeschossen. Im Rahmen der zweigeschossigen Bebauung dürfen die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen nicht überschritten werden. Unmaßgebliche Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können zugelassen werden.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche an der Tal- seite des Gebäudes. Werden talseitig unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen. Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Gebäudeoberkante ist der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

In Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen sind Gebäudehöhen von 7,00 m bis 10,50 m zulässig. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der nördlich angrenzenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die zulässigen Gebäudehöhen wurde so ausgelegt, dass sich die geplante Bebauung städtebaulich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen wird.

### **6.3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen und Haustypen**

Im Baugebiet wird die „offene“ Bauweise festgesetzt, dies entspricht der zu erwartenden Nutzung innerhalb des Baugebietes und der Bebauung des angrenzenden Nutzungsumfeldes.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, die mit den Hauptbaukörpern i.d.R. nicht überschritten werden dürfen. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Einzel- (E) sowie Doppelhäuser (D) zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem aktuellen Bedarf in Schwarzbach Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht gerecht wird.

#### **6.3.4 Sonstige Festsetzungen**

Zur Sicherung bestehender Obstgehölze erfolgt eine Erhaltungsfestsetzung. Weiterhin erfolgt eine Anpflanzungsfestsetzung in Abhängigkeit zu der erfolgten Versiegelung auf dem Baugrundstück.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen fest.

Am Nord- und Westrand des Plangebietes wird ein Vorflutgraben zur Ableitung des Oberflächenwassers festgesetzt.

#### **6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Diese Regelungen werden gemäß § 5 HGO i. V. m. § 91 HBO als Satzung beschlossen und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf der Grundlage der o.a. Gesetze sind zahlreiche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan integriert worden. Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf die von außen sichtbaren Elemente der Gebäude (Dachform, Fassadengestaltung etc.) und der Grundstücksfreiflächen (z.B. Höhe der Einfriedungen).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, die Neubebauung soweit wie möglich in den städtebaulichen Zusammenhang einzufügen und eine qualitätsvolle Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen zu gewährleisten.

##### Dachform:

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm, Zelt-, Pult- sowie Flach- und versetzte Pultdächer zulässig. Die Art der Dacheindeckung erfolgt in Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit.

##### Sonstige gestalterische Festsetzungen:

Die weiteren gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Fassadengestaltung, Zulässigkeit von Solaranlagen, Einfriedungen etc. dienen wie zuvor erwähnt, der qualitätsvollen Eingliederung in das bestehende Wohnquartier.

Seitens des Denkmalschutzes wurden in der Stellungnahme vom 14.11.2019 aufgrund der Nähe zur Kirche und dem Ortskern engere Festsetzungen hinsichtlich der Stellung der Gebäude, Geländemodellierung, Dacheindeckung, Dachform, und der Fassadengestaltung angeregt. Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt, was wie nachfolgend begründet wird:

*Grundsätzlich wird festgestellt, dass das Umfeld der Kirche von Schwarzbach mit dem hier angrenzenden Ortskern nicht direkt betroffen wird. Das Plangebiet stellt ein neues kleines Wohnquartier dar, welches sich harmonisch an den westlichen Ortsrand von Schwarzbach anschließt. Mit dem Baugebiet wird die historische Siedlung, welche als typisches Haufendorf bezeichnet werden kann nicht beeinträchtigt, vielmehr erfolgt eine gewisse Abrundung der Ortslage.*

*Die bauliche Entwicklung erfolgt durch eine bedarfsgerechte organische Siedlungsentwicklung in einen Bereich, der im nördlichen, östlichen und südlichen Anschluss bereits durch Wohn- und Mischbebauung von nicht unerheblichem Umfang geprägt wird.*

*Im Rahmen der Ausweisung von Baugebieten hat die Gemeinde grundsätzlich unterschiedliche Interessen berücksichtigen. Die Abwägung der Gemeinde muss daher „offen“ sein, d.h. die Gemeinde darf sich aufdrängenden Planungsalternativen nicht verschließen und muss solche in ihre Überlegungen einstellen. Zu den konkreten Anregungen wird daher wie folgt Stellung genommen.*

#### Stellung bzw. Ausrichtung der Gebäude

*Hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen ist es grundsätzlicher städtebaulicher Wunsch, dass die Hauptausrichtung der Wohngebäude möglichst parallel zu den Höhenlinien erfolgt, hierdurch kann vermieden werden, dass hohe Giebelseiten tatseitig maßgeblich in Erscheinung treten. Andererseits möchte die Gemeinde auch ermöglichen, dass die Gebäude so ausgerichtet werden können, dass eine gute Ausnutzung der solaren Strahlungsenergie möglich ist.*

*Das Gelände des Plangebietes ist von West nach Ost geneigt, durch das gewählte verkehrliche Erschließungssystem der Hapterschließung (Borneller Weg) sowie der Stichstraße in Nord/Südausrichtung, wird eine Ausrichtung der Gebäude parallel zu den Höhenlinien unterstützt. Weiterhin ist hierdurch eine gute Ausrichtung der Gebäude nach Südwesten bzw. Westen gewährleistet.*

*Nach Ansicht der Gemeinde ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der zukünftigen Gebäude in Nord/Südausrichtung und somit parallel zu den Höhenlinien gebaut wird, auf eine verbindliche Festsetzung der Firstrichtung und somit der Stellung der Gebäude kann daher verzichtet werden.*

#### Geländemodellierung

*Es wird darauf hingewiesen, dass in der Gestaltungssatzung des Bebauungsplanes bereits zahlreiche Festsetzungen hinsichtlich der Geländemodellierung bzw. der Geländegestaltung getroffen wurden. In diesem Zusammenhang sind großflächige Abgrabungen und Abböschungen nicht zulässig, weiterhin sind Geländeänderungen nur bis maximal +/- 80 cm im Verhältnis zum ursprünglichen Gelände zulässig. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Geländeansprünge an Nachbargrenzen optisch ansprechend z.B. mit Böschungssteinen oder Gabionen zu gestalten sind.*

*Erfahrungsgemäß wird durch diese Regelungen eine gute und dem Gelände angepasste Geländemodellierung erreicht, darüber hinaus wird kein Bedarf für weitere Regelungen gesehen.*

#### Dacheindeckung

*Den Gemeinden ist es möglich, durch auf landesrechtlicher Grundlage beruhende Festsetzungen über die äußere Gestaltung einzelner baulicher Anlagen auf das örtliche Gesamterscheinungsbild Einfluss zu nehmen und im Rahmen der jeweiligen Ermächtigung das Orts- oder Straßenbild je nach ihren gestalterischen Vorstellungen zu erhalten oder umzugestalten. Grundsätzlich bedarf dies jedoch einer städtebaulichen Rechtfertigung, diese Rechtfertigung, welche sich zwangsläufig nur auf das Plangebiet beziehen würde, kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachvollzogen werden.*

*In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass in dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet aber auch an südlicher und westlicher Ortsrandlage zahlreiche Gebäude mit grauer bis anthrazitfarbener Dacheindeckung bestehen. Nach Auswertung des Luftbildes wird der Anteil der Dachflächen im Ortsteil Schwarzbach mit nicht roten Farbtönen auf einen Anteil von ca. 25-30 % geschätzt. Diesbezüglich wird auch festgestellt, dass die katholische Kirche eine anthrazitfarbene Dacheindeckung aufweist, was darauf schließen lässt, dass dunkle Dacheindeckungen nicht gänzlich ortstypisch sind.*

*Nicht zuletzt wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung solarer Strahlungsenergie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig ist und daher spätestens bei der Errichtung derartiger Anlagen, die Farbe der Dacheindeckung und der Ausschluss von nicht glänzenden Materialien obsolet ist.*

*Aus diesem Grund bleibt es bei der Festsetzung der Dacheindeckung in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit.*

#### Dachform

*Das Satteldach ist die mit Abstand häufigste Dachform im deutschsprachigen Raum. Insbesondere das einfache Konstruktionsprinzip des Satteldaches birgt viele Vorteile, sodass sich diese Dachform über viele Jahrhunderte bewährt hat. Durch die Zulässigkeit von anderen Dachformen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten, dass andere Dachformen die Dachlandschaft des Plangebietes maßgeblich beeinträchtigen werden.*

*Vor dem Hintergrund, dass der Dachraum und somit auch die Dachform in die Nutzungsabsichten der Bauherren intensiv einbezogen werden und manche Bauherren auch individuelle Akzente setzen wollen, soll dies durch den Bebauungsplan nicht verhindert werden. Welches Dach für welches Haus das richtige ist, darüber soll vor allem die Nutzungsabsicht (Dachausbau, Photovoltaik, Dachbegrünung etc.) der Bauherrschaft entscheiden. Der Bebauungsplan soll nicht durch eine Regelungsflut die architektonische Freiheit der Bauherren übermäßig und unbegründet einschränken.*

#### Fassadengestaltung

*Das zuvor ausgeführte gilt insbesondere auch für die Fassadengestaltung der Gebäude, innerhalb des eher kleinräumigen Bebauungsplanbereiches. Auch in diesem Zusammenhang sollte die architektonische und gestalterische Freiheit der Bauherren nicht durch baurechtliche Gestaltungsvorschriften wie z.B. die Verwendung eines bestimmten Materials oder einer bestimmten Farbe verbindlich vorgeschrieben werden.*

*Dies ist aus denkmalfachlichen Gründen in klar definierten schützenswerten Bereichen innerhalb alter Ortskerne zur Erhaltung des historischen Ortsbildes sinnvoll, nicht aber in einem kleinen Baugebiet an der Ortsrandlage.*

## **7 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) grundsätzlich entsprochen werden.

Nach Abschluss der Bauarbeiten – die von der Nachbarschaft zu dulden sind – gehen von dem Baugebiet keine maßgeblichen Lärm- oder Geruchsimmissionen aus. Im Nutzungsumfeld des Baugebietes bestehen keine Nutzungen die auf das Plangebiet einwirken und im Rahmen der Planung hätten berücksichtigt werden müssen. Nachfolgend werden Kartenauszüge aus dem Lärmviewer Hessen (HLNUG-Lärm, 2018) aufgeführt, hiermit wird der Nachweis geführt, dass das Plangebiet weder nachts noch tags durch Lärmimmissionen der L 73174 maßgeblich beeinträchtigt werden. Nachts liegen die Werte unter 40 dB(A) und tags unter 50 dB(A). Die Orientierungs- Richt- bzw. Grenzwerte nach DIN 18005 und 16 BImSchV werden sowohl nachts als auch tags unterschritten (s. Abbildungen 7 und 8).

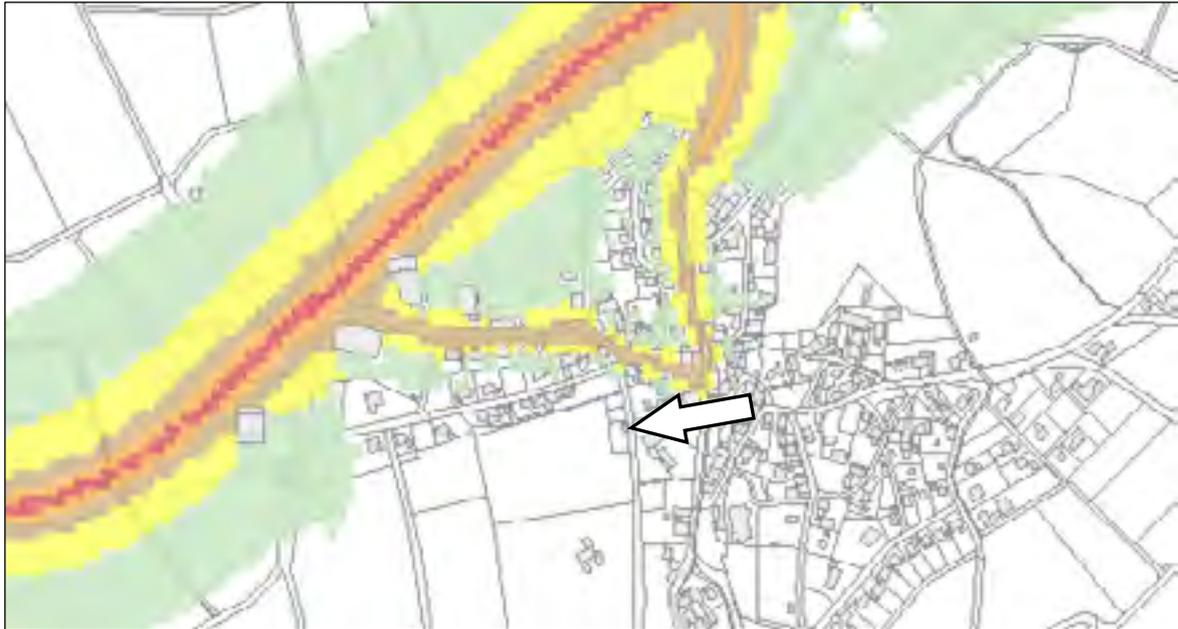
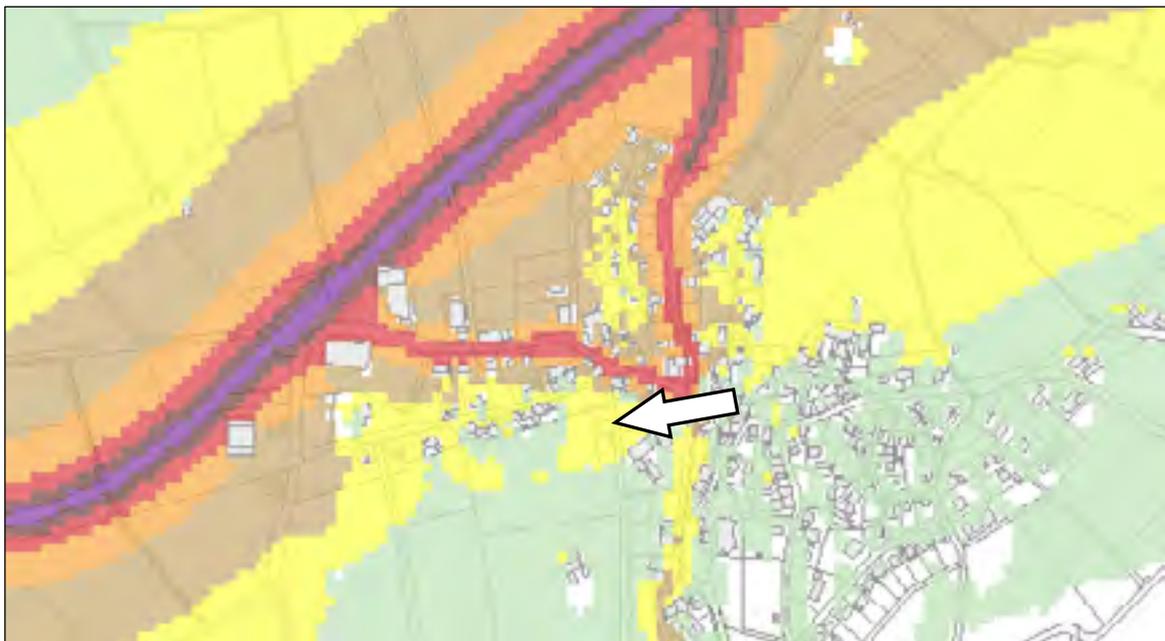


Abbildung 8: Lärmpegel LNight [dB(A)]



Legende:

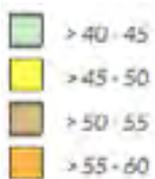


Abbildung 9: Lärmpegel LDEN [dB(A)]

## 8 Planverwirklichende Maßnahmen

Für die zuvor genannten Maßnahmen ist im Plangebiet eine Änderung der Grundstücksstruktur erforderlich. Der Gemeinde Hofbieber stehen zur Realisierung der Bauleitplanung verschiedene planverwirklichende Maßnahmen zur Verfügung.

## 9 Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung

### 9.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne nach § 13b BauGB zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Da der § 13b BauGB entsprechend zum § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB anzuwenden ist, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Der bezogene § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

### 9.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung

#### 9.2.1 Beanspruchung von Grund und Boden

Die Beanspruchung von Grund und Boden ergibt sich aus den nachstehenden Flächenbilanzierungen im Bestand und gemäß der Planung.

Tabelle 1: Realnutzung (Bestand)

<b>Nutzung</b>	<b>Bestand</b>
Grünland – intensiv genutzte Wirtschaftswiese	10.005 m <sup>2</sup>
Hausgärten, kleine Rasenflächen	356 m <sup>2</sup>
Grabeland	239 m <sup>2</sup>
Unbefestigter Wegrand	244 m <sup>2</sup>
Entwässerungsgraben	95 m <sup>2</sup>
Fahrbahn und Gehweg in Asphalt/Pflaster	674 m <sup>2</sup>
Gebäudeflächen	45 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.658 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 2: Planung

Nutzung		Planung
Verkehrsflächen		2.082 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	anteilig Baufläche gemäß GRZ 0,3	2.726 m <sup>2</sup>
	zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	1.364 m <sup>2</sup>
	Freiflächen anteilig aus GRZ 0,3 i.V.m. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	4.998 m <sup>2</sup>
Wasserflächen (Vorflutgraben)		488 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>11.658 m<sup>2</sup></b>

Der Anteil von versiegelten bzw. überbauten Flächen beträgt im Bestand 719 m<sup>2</sup> und gemäß der Planung bei maximaler Ausnutzung der Grundflächenzahl inkl. der möglichen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ca. 6.172 m<sup>2</sup>. Die zusätzliche maximale Versiegelung beträgt somit 5.453 m<sup>2</sup>.

### 9.2.2 Naturräumliche Gliederung

Das Gemeindegebiet Hofbieber liegt nach Klausling (KLAUSING, 1988) in der naturräumlichen Haupteinheit „Vorder- und Kuppenrhön“ und ist Teil des „Hessischen Bruchschollenlandes“, welches dem Osthessischen Bergland angehört. Der östliche Bereich des Gemeindegebietes liegt in der naturräumlichen Untereinheit der „Milseburger Kuppenrhön“, einem insgesamt hügeligen Landschaftsraum mit einzelnen Basalt- und Phonolithkuppen. Während die Höhen überwiegend bewaldet sind, ist in den zum Teil tief eingeschnittenen Tälern ein engmaschiges Nutzungsmosaik aus Acker- und Grünlandnutzung festzustellen. Landschaftsgliedernd wirken sich hier die verschiedenen Fließgewässer aus. Die klimatisch ungünstigeren Verhältnisse in den höheren Lagen haben auf Flachhängen und im Bereich von Hochebenen einen hohen Grünlandanteil zur Folge. Die günstigeren Lagen um Schwarzbach und nordöstlich von Hofbieber werden intensiv als Acker genutzt. Insgesamt herrscht im östlichen Teil des Gemeindegebietes eine eng verzahnte Acker - Grünland - Mischnutzung mit eingestreuten Waldparzellen vor (Gemeinde Hofbieber LP, 2004).

### 9.2.3 Geologie, Boden und Baugrund

Entsprechend der geologischen Karte von Hessen (BfGuR, 1988), liegt Schwarzbach im Bereich der großflächiger Sandsteindecken des Trias (konkret: Solling-Folge).

Schwarzbach liegt in der Bodenregion lösslehmhaltiger Solifluktsdecken mit vorherrschend „Pseudogleye mit Parabraunerde-Pseudogleye“ (s. Abbildung 9).



Abbildung 10: Bodengruppen im Bereich des geplanten Baugebietes (HLNUG-1, 2017)

Gemäß der bodenfunktionalen Gesamtbewertung des Plangebietes liegt das Plangebiet komplett in der Stufe „2“<sup>2</sup> (Standorttypisierung 3, Ertragspotential 3, Feldkapazität 2, Nitratrückhaltevermögen 2).

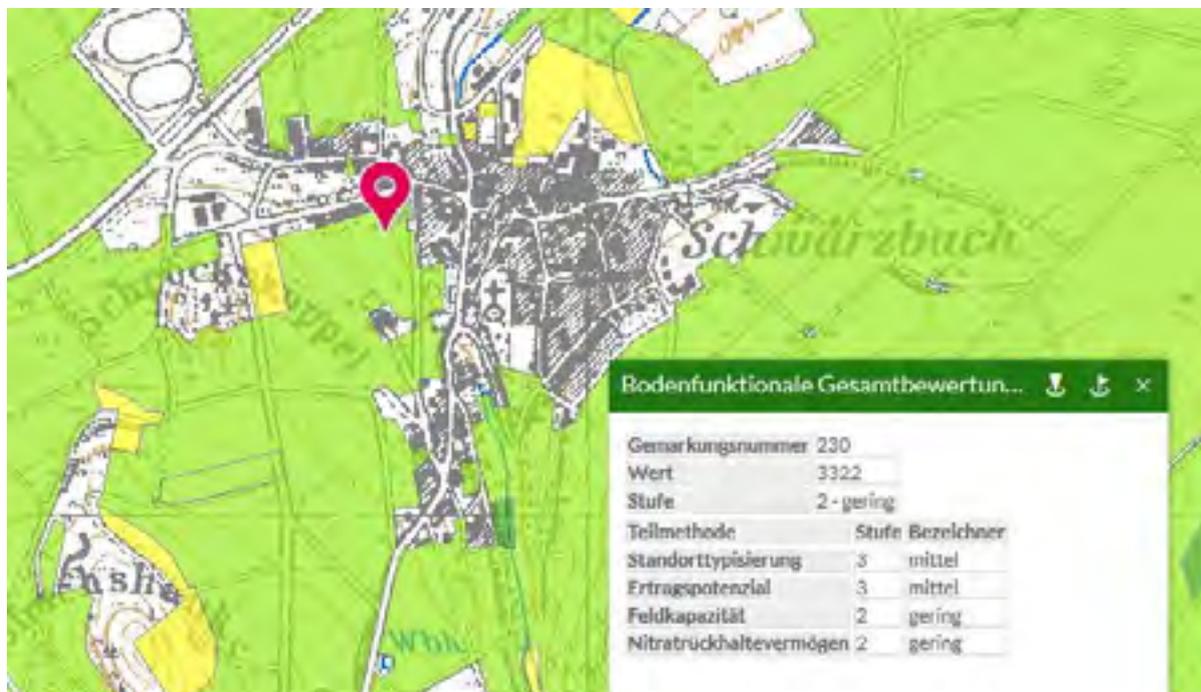


Abbildung 11: Bodenfunktionale Gesamtbewertung

<sup>2</sup> 1=sehr gering, 2=gering, 3=mittel, 4=hoch, 5=sehr hoch

Die Leistungsfähigkeit des Schutzguts „Boden“ wird anhand von folgenden Funktionen ermittelt:

- a. Boden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf,
- b. Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe,
- c. Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation (Standortfunktion),
- d. Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde,
- e. Standort für Kulturpflanzen (Produktionsfunktion).

zu a: Boden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf

Die Bodenoberfläche und der Bodenkörper beeinflussen alle Prozesse des Wasserkreislaufs. Dem Boden kommt hierbei insbesondere die Fähigkeit zu, durch Aufnahme von Niederschlagswasser den Abfluss zu verzögern bzw. zu verhindern. Das im Boden gespeicherte Wasser steht den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung oder es trägt zur Grundwasserspense bei. Im Hinblick auf die geringe Flächenbeanspruchung hat das Gebiet eine „geringe“ Bedeutung als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf.

zu b: Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe

Die im Plangebiet in der Deckschicht natürlicherweise vorherrschenden Böden weisen ein „geringes“ Filtervermögen auf. Über die aktuelle Nähr- und Schadstoffbelastung des Bodens liegen keine Angaben vor. Neben diffusen Einträgen aus der Luft trägt die derzeitige Grünlandbewirtschaftung zu einer geringen Nährstoffbelastung des Bodens bei.

Altablagerungen bzw. Altstandorten sind nach Auswertung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans nicht bekannt.

zu c: Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation (Standortfunktion)

Die intensiv genutzten Grünlandflächen haben eine „geringe“ Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation.

zu d: Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde

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

zu e: Boden als Standort für Kulturpflanzen (Ertragspotential)

Hinsichtlich des Ertragspotentials wird das Plangebiet mit „mittel“ bewertet

Im Hinblick auf die geringe Flächenbeanspruchung von 1,2 ha und in Anbetracht der dringend erforderlichen Wohnbauflächen, wird die Flächenbeanspruchung seitens der Gemeinde Hofbieber als vertretbar erachtet.

Baubedingte Wirkungen:

Baubedingt werden die Böden im Bereich des geplanten Baugebietes mit Maschinen/Arbeitsgeräten befahren und zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Maßgebliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Die Grundflächenzahl wurde auf das Planvorhaben abgestimmt und mit einer GRZ 0,3 festgesetzt. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann im Rahmen der Bebauung und sonstigen Versiegelung eine zusätzliche maximale Versiegelung von 5.453 m<sup>2</sup> erreicht werden (vgl. Kapitel 9.2.1). Diese Ausnutzung erfolgt jedoch nur bei maximaler baulicher Ausnutzung der

Grundstücke. Gemäß der Nachfrage wird sich im Plangebiet eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit deutlich geringerem Versiegelungsgrad entwickeln. Ungeachtet dessen soll im Baugebiet jedoch auch eine Bebauung mit u.a. Doppelhäusern auf kleinen Grundstücken zumindest ermöglicht werden.

Im Bereich der zukünftig versiegelten bzw. überbauten Flächen wird die Wirkung von den anlagebedingten Maßnahmen überlagert. Die verbleibenden Freiflächen werden für die Anlage von Rasen-, Garten und Gehölzflächen beansprucht.

Emissionen von Baufahrzeugen (Abgase, Öl, Diesel, Schmierstoffe der Baumaschinen) oder die Lagerung von Betriebsstoffen können bei grob fahrlässigem Verhalten zu potentiellen Verunreinigungen des Bodens (und in der Folge des Grundwassers) führen. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen (der vorausgesetzt werden kann) ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation eher gering.

#### Anlagebedingte Wirkungen:

Die Versiegelung und Befestigung von Flächen bewirkt den Verlust aller Bodenfunktionen (insb. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für die natürliche Vegetation). Durch vorhabenbedingte Versiegelungen und Befestigungen wird maximal eine Fläche von ca. 5.453 m<sup>2</sup> (vgl. Ausführungen zuvor) beeinträchtigt.

#### Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen:

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet können Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend sind die zu erwartenden Auswirkungen auf den Boden und seine Funktionen aufgrund der Flächenbeanspruchung im Innenbereich der Siedlung als vertretbar zu bewerten. Die Baugrundverhältnisse im Allgemeinen sind aufgrund der Erkenntnisse durch die angrenzende Bebauung als „normal“ zu bezeichnen.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		Maßnahmen zum Schutz des Bodens
<b>Sparsamer und schonender Umgang mit Boden</b>	Standortalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Lenkung der Flächeninanspruchnahme	Die Gründe für die zwingend erforderliche Ausweisung eines Wohngebietes werden in Kapitel 1 näher aufgeführt. Hinsichtlich der Standortalternativen wird auf Kapitel 6.1.1 verwiesen.
	Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß	Grundsätzliches Ziel der Planung ist es eine effektive Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Aufgrund der ortstypischen Bebauung wird daher eine Ein- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Zur optimalen baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird die maximal zulässige GRZ mit 0,3 festgesetzt. Gemäß Festsetzung sind Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
	Erschließung und Baufenster	Die Erschließung des Baugebietes erfolgt zunächst über bestehende Straßen. Zur inneren Erschließung des Baugebietes wird eine zusätzliche Anliegerstraße erforderlich.
<b>Bodenbe-trachtung</b>	Bodenfunktionen	Die im übergeordneten Sinn nachfolgend aufgeführten allgemeinen Bodenfunktionen, sind wenn auch stark eingeschränkt zu sichern bzw. zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensraum- und Standortfunktionen</li> <li>▪ Regelungsfunktionen im Energie-, Wasser- und Stoffhaushalt</li> <li>▪ Produktions- und Nutzungsfunktionen für die Versorgung der Gesellschaft</li> <li>▪ Träger- und Lagerstättenfunktionen</li> <li>▪ Informations- und Kulturfunktionen</li> </ul>
	Archivfunktion	Die betroffenen Böden haben nach bisherigen Erkenntnissen keine Archivfunktion.
	Empfindlichkeit / Erosionsgefährdungspotential	Das Plangebiet hat aufgrund des ebenen Geländes keine Erosionsgefährdung durch Wasser.
	Vorbelastung	Vorbelastungen bestehen infolge der versiegelten Zufahrtsstraßen sowie durch die intensive ackerbauliche Nutzung.
	Nutzungshistorie	Das Plangebiet wird im Wesentlichen seit Jahrzehnten intensiv als Grünland genutzt.
<b>Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen</b>	Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur	Das Plangebiet wird zukünftig baulich genutzt, besonders schützenswerte Bereiche sind nicht vorhanden, daher ist die Ausgrenzung von Tabuflächen nicht erforderlich. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens nach DIN 18915 und DIN 19731. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.

## **9.2.4 Wasserhaushalt**

### **9.2.4.1 Grundwasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Im Rahmen der Bebauung des Gebietes werden Böden versiegelt, womit grundsätzlich auch der Verlust von Versickerungsfläche verbunden ist. Aufgrund der Größe des Plangebietes stellt dies einen zu vernachlässigenden Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt dar.

### **9.2.4.2 Oberflächengewässer**

Am Nordrand des Plangebietes verläuft eine Grabenparzelle die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten und auf 2,5 m verbreitert wird.

Bei dem durch den Bebauungsplan betroffenen Grabenabschnitt, handelt es sich um das am Nordrand des Plangebietes gelegene Flurstück 41/8, Flur 7, Gemarkung Schwarzbach. Die hier bestehende Graben verlief von West nach Ost auf einer Länge von ca. 190 m (zzgl. Flurstücke 46/2 und 41/7), sowohl im westlichen (Straße „An der Trift“) als auch im östlichen Anschluss („Borneller Weg“) ist der Graben verrohrt und überbaut. Die gesamte Grabenparzelle hat eine Breite von lediglich ca. 1,0 m. Im Bereich des Plangebietes verläuft der Graben nicht mehr in der eigentlichen Grabenparzelle, sondern auf dem südlich angrenzenden Wiesengrundstück.

Die ursprüngliche Funktion des Grabens lag darin, das Oberflächenwasser aus den Gräben von der westlich gelegenen Anhöhe „Schrecksküppel“ abzuleiten; dieser Abfluss wird mittlerweile jedoch über eine Verrohrung zur „Tanner Straße“ und von dort über die vorhandenen Abwasserleitungen in den Schwarzbach abgeleitet (im Plan grüne Linie). Des Weiteren wird festgestellt, dass die vorhandenen Drainagen aus der Fläche „Bocksecke“, nicht in diesen Graben angeschlossen sind, da sie in östliche Richtung in den Seitengraben entlang des Borneller Weges entwässern.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Grabenparzelle keine Bedeutung für Funktion der Niederschlagswasserableitung hat. Dies wird auch dadurch belegt, dass ein Teil des Grabenabschnittes (Flurstück 46/2) an einen Anlieger verkauft wurde und an anderer Stelle ein Teilbereich des Graben mit einer Hecke bepflanzt wurde.

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 HWG kann von den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und dieses Gesetzes (HWG) abgewichen werden, soweit es sich um Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung handelt. Gemäß Gesetz ist dies insbesondere dann der Fall, wenn sie aufgrund ihrer Lage, ihrer Abflussverhältnisse oder ökologischen Funktion keiner Bewirtschaftung bedürfen. Dieser Sachverhalt ist bei dem betroffenen Gewässer gegeben.

## **9.2.5 Klima und Lufthygiene**

Die Kuppenrhön liegt in einer klimatischen Übergangszone zwischen dem kontinental beeinflussten südlichen und östlichen Deutschland und dem überwiegend der atlantischen Luftzufuhr ausgesetzten Nordwestdeutschland. Aufgrund der geographischen Lage zwischen der „Hohen Rhön“ mit ihrem rauen Klima und dem relativ milden „Fuldaer Becken“ nimmt das Planungsgebiet eine klimatische Mittelstellung ein. Von Westen nach Osten wird das Wetter zunehmend rauer.

Die mittlere jährliche Temperatur beträgt in östlichen Gemeindehälfte ca. 7°C. Die langjährig gemessenen mittleren Niederschlagshöhen betragen im östlichen Gemeindegebiet 700 - 800 mm. Die durchschnittliche Anzahl der Frosttage pro Jahr beträgt etwa 100 Tage. Die Zahl der Tage mit Schneedecke beträgt im langjährigen Mittel ca. 70 - 80 Tage. Die Hauptwindrichtungen sind

Südwest mit einem Anteil von 30 % im Jahresmittel und Nordost mit einem Anteil von 15 % (Gemeinde Hofbieber LP, 2004).

Das Klimatop des Planungsraumes ist durch lockere Siedlungsflächen mit ein- bis zweigeschossigen Bebauung, Streuobstbestände und überwiegend Grünland geprägt. Besondere klimawirksame Vorbelastungen sind nicht vorhanden.

Mit der Ausweisung des Baugebietes wird Grünland beansprucht, welches grundsätzlich zur Kaltluftproduktion beiträgt: Aufgrund der Hanglage kommt dem Gebiet zudem eine geringe Bedeutung Kaltluftabflussgebiet zu. Hinsichtlich der geringen Plangebietsgröße i.V.m. der Ausweisung eines Wohngebietes mit einer lockeren 1-2 geschossigen Bebauung sind jedoch keine maßgeblichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Ein guter Luftaustausch ist im Planungsraum durch die überwiegend niedriggeschossige Bauweise in ausreichendem Maße gewährleistet.

#### Klimaschutz – Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortgeschriebenen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

### **9.2.6 Potentielle natürliche Vegetation**

Die pot. nat. Veg. ist nach Bohn (BOHN, 1996) diejenige Vegetation, die sich einstellen würde, wenn jegliche menschliche Aktivität aufhörte. Im Plangebiet wird als potentiell natürliche Vegetation ein „Typischer Perlgras-Buchenwald“ beschrieben. Als bodenständige Gehölze werden folgende Arten aufgeführt,

Bäume: Buche, Stieleiche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Hainbuche, Bergahorn, Feldahorn, Spitzahorn, Bergulme, Winterlinde an Bächen auch Schwarzerle, Esche, Salweide und Bruchweide

Sträucher: Hasel, Schlehe, Rosen (*Rosa canina*, *R. dumetorum*, *R. tomentosa*, *R. rubiginosa*), Weißdorn, Schwarzer Holunder, Brombeere, Kratzbeere, Stachelbeere, Himbeere, Waldrebe, gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Traubenkirsche, rote Heckenkirsche, rote Johannisbeere und Grauweide.

Im Rahmen von Bepflanzungsmaßnahmen sind diese Arten i.V.m den Arten der Anlage 1 vorrangig zu verwenden.

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

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht betroffen.

Das nächste Vogelschutzgebiet (VSG „Hessische Rhön“ Nr. 5425-401) liegt ca. 275 m nordöstlich des Plangebietes, im nordöstlichen Anschluss an die L 3174. Alle anderen FFH-Gebiete liegen deutlich weiter entfernt vom Plangebiet.

### **9.2.8 Vegetations- und Biotopausstattung**

Das Plangebiet grenzt westlich an die Ortslagenbebauung von Schwarzbach an. Neben den kleinflächigen Nutzungen wie den „Borneller Weg“, die landwirtschaftliche Halle, das Gartenland, wird der weitaus größte Teil des Plangebietes intensiv als Grünland (ca. 86 % Flächenanteil) genutzt (s. Tabelle 2). Das Grünland war bereit zum Zeitpunkt der ersten Begehung am 22.05.2018 vermutlich zur Grassilageherstellung jahreszeitlich früh genutzt (s. Abbildung 11).

Am Nordostrand des Plangebietes wird kleine Teilfläche des Plangebietes als Grün- und Gartenfläche genutzt (s. Abbildung 12). Hier bestehen einige hoch- und niederstämmige Obstgehölze (vorwiegend Apfelbäume) die aufgrund ihrer randlichen Anordnung weitestgehend erhalten werden können.



Abbildung 12: Ansicht auf das Baugebiet aus südlicher Blickrichtung (Aufnahmedatum 22.05.2018)



Abbildung 13: Gärten im Bereich der Flurstücke 42 und 43 (Aufnahmedatum 22.05.2018)



Abbildung 14: Gebäudebestand (Aufnahmedatum 22.05.2018)

Fauna - Beobachtungen:

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen in Verbindung mit den Vorbelastungen ist nicht davon auszugehen, dass durch die Ausweisung des Wohngebietes seltene oder bedrohte Tierarten nachhaltig betroffen werden. Das bestehende Gebäude wurde hinsichtlich Fledermausquartieren untersucht – entsprechende Vorkommen konnten nicht nachgewiesen werden. Weiterhin ergab die Auswertung des Landschaftsplanes, keine Rückschlüsse auf besondere Artenvorkommen im Bereich des Plangebietes.

Im Rahmen zahlreicher sporadischer Begehungen zwischen April und August 2018, zu unterschiedlichen Tageszeiten wurden im Umfeld des Plangebietes lediglich die für Ortsrandlagen typischen Vogelarten wie z. B. Haussperling, Star, Stieglitz, Amsel, Kohlmeise, Rotkehlchen und Elster beobachtet bzw. vernommen.

Bewertung:

- **Auswirkungen auf Säugetiere/Fledermäuse:**  
Aufgrund der fehlenden Strukturen im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass der Bereich allenfalls eine geringe Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse hat. Andere geschützte Säugetierarten des (Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind aufgrund fehlender spezifischer Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Der Obstgehölzbestand ist gepflegt und weitestgehend vital Baumhöhlen oder Spalten als Teillebensräume für Fledermäuse konnten nicht nachgewiesen werden.
- **Auswirkungen auf Amphibien, Reptilien:**  
Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie weisen hohe spezifische Ansprüche an geeignete Lebensräume auf. Das Plangebiet ist als Lebensraum für Amphibien und Reptilien dieser Arten ungeeignet.
- **Wirbellose:**  
Wirbellose Arten des Anhangs IV sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle Habitate. Solche Habitate sind hier nicht vorhanden. Daher ist nur mit ungefährdeten, verbreiteten Arten zu rechnen.
- **Avifauna:**  
Auf der intensiven Bewirtschaftung ist lediglich von Vorkommen ungefährdeter, ubiquitärer Vogelarten der angrenzenden Siedlungsbiotope und des Grünlandes auszugehen. Dem Plangebiet kommt als strukturarme Wiesenfläche keine Funktion als Bruthabitat zu.

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

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

Des Weiteren sind aufgrund der bestehenden Nutzungen keine Auswirkungen für gefährdete oder seltene Pflanzenarten zu erwarten.

### **9.2.9 Mensch / Erholung / Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild wird durch die Ortsrandlage und die großen intensiv genutzten Wiesen geprägt.

Während der Bautätigkeiten sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch z. B. Rohböden, Erdaufschüttungen und die spätere Bebauung nicht vermeidbar, diese werden sich jedoch nur auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche auswirken. Langfristig wird durch die Gestaltung der privaten Grundstücke eine gute Durchgrünung des Baugebietes erreicht. Eine dauerhafte maßgebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat keine besondere Erholungsfunktion, ungeachtet dessen, wird der „Borneller Weg“ für Spaziergänge genutzt. Mit dem vorgesehenen Erschließungssystem und dem Erhalt des Anschlusses an die Wirtschaftswege, bleibt die Zuwegung zum Offenland auch künftig uneingeschränkt möglich.

Aufgrund der angrenzenden Baugebiete i.V.m. den Vorbelastungen (Bebauung, Verkehr etc.), wird es zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich „Mensch und Erholung“ kommen.

### **9.3 Berücksichtigung der Vorgaben nach § 1a BauGB**

Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel sind in § 1 Abs. 2 BauGB verankert. Die Bodenschutzklausel fordert generell den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Die Umwidmungssperrklausel besagt, dass die Inanspruchnahme von u.a. landwirtschaftlichen Flächen und Wald nur im notwendigen Umfang erfolgen darf, die Gründe für die Überplanung solcher Flächen sind zu verlautbaren.

Der Hauptgrund für die Beanspruchung der im Wesentlichen landwirtschaftlichen Flächen resultiert aus der Nachfrage nach Baugrundstücken für die Wohnnutzung. In diesem Zusammenhang wird auf Kapitel 1 und Kapitel 6.1.1 verwiesen.

### **9.4 Ausgleichsplanung**

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt, in diesem Verfahren sind die Regelungen nach § 13a BauGB anzuwenden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Der bezogene § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären.“

Aus genannten Gründen wird auf die Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

### Literaturverzeichnis

- BfGuR. (1988). Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe. *Geologische Übersichtskarte, Blatt CC 5518 Fulda, M 1:200.000*. Hannover.
- BOHN, U. (1996). *Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland - Potentielle natürliche Vegetation, Blatt CC 5518 Fulda M 1:200.000, 2. erweiterte Auflage*. Bonn-Bad Godesberg.
- HLNUG-1. (05. 09 2017). *BodenViewer Hessen*. Von <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> abgerufen
- KLAUSING, O. (1988). *Die Naturräume Hessens. Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, 67*. Wiesbaden.
- RVN. (2009). *Regionalversammlung Nordhessen, Regionalplan Nordhessen*. Kassel.

### Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
EEWärmeG	Erneuerbare-Energieen-Wärme-Gesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FIST	Flurstück
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
HBO	Hessische Bauordnung i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28.11.2016
HWG	Hessisches Wassergesetz
St. Anz	Staatsanzeiger für das Land Hessen

### Anlagen:

Anlage 1 – Gehölzauswahl

Anlage 2 – Bestandsplan (ohne Maßstab)

## Anlage 1 - Gehölzauswahl

Artenauswahl für standortgerechte Gehölze, Kletterpflanzen und Obstbäume (unvollständige Gehölzliste):

### Bäume

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

### Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rosen (*Rosa canina*, *R. tomentosa*, *R. rubiginosa*, *R. dumetorum*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus alba*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus racemosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)

### Selbstklimmer und Ranker (Fassadenbegrünung)

Knöterich (*Polygonum auberti*), Efeu (*Hedera helix*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Echter Wein (*Vitis vinifera*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Waldrebe (*Clematis Hybriden*)

### Obstgehölze

#### Äpfel

Bismarckapfel, Hilde, Himbacher Grüner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kanadarenette, Lohrer Rambour, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterzitronenapfel, Winterrambour, Bittenfelder Sämling, Brauner Matapfel, Renette, Boskoop, Ditzels Rosenapfel, Erbachhofener, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel

#### Birnen

Alexander Lukas, Köstliche von Charneu, Bosc's Flaschenbirne, Madame Verte, Clapps Liebling, Neue Poiteau, Gellerts Butterbirne, Nordhäuser Winterforelle, Gräfin von Paris, Grüne Jagdbirne, Pastorenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne, Williams Christ

#### Süßkirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Haumüller, Hedelfinger, Königskirsche, Oktavia, Regina, Schmahlfelds Schwarze, Schneiders späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze

#### Pflaumen

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

#### sowie

Walnuss

Speierling

