

Gemeinde Hofbieber, Ortsteil Hofbieber

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 42**

„Fuldaer Straße“

Satzung

Planstand: 18.09.2024

Projektnummer: 177418

Projektleitung: Adler

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	9
1.7 Verfahrensart und -stand .....	10
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>11</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	17
3.4 Verkehrsflächen .....	17
3.5 Versorgungsflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung .....	19
3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Wasserflächen .....	19
3.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	20
3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	21
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>21</b>
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen .....	21
4.2 Gestaltung von Werbeanlagen .....	21
4.3 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen .....	22
4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter .....	22
4.5 Begrünung von baulichen Anlagen .....	22
4.6 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	23
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>23</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	23
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung .....	23
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben .....	24
5.4 Biotopschutzrechtliche Anforderungen .....	24
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>25</b>
6.1 Überschwemmungsgebiete .....	25
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	25

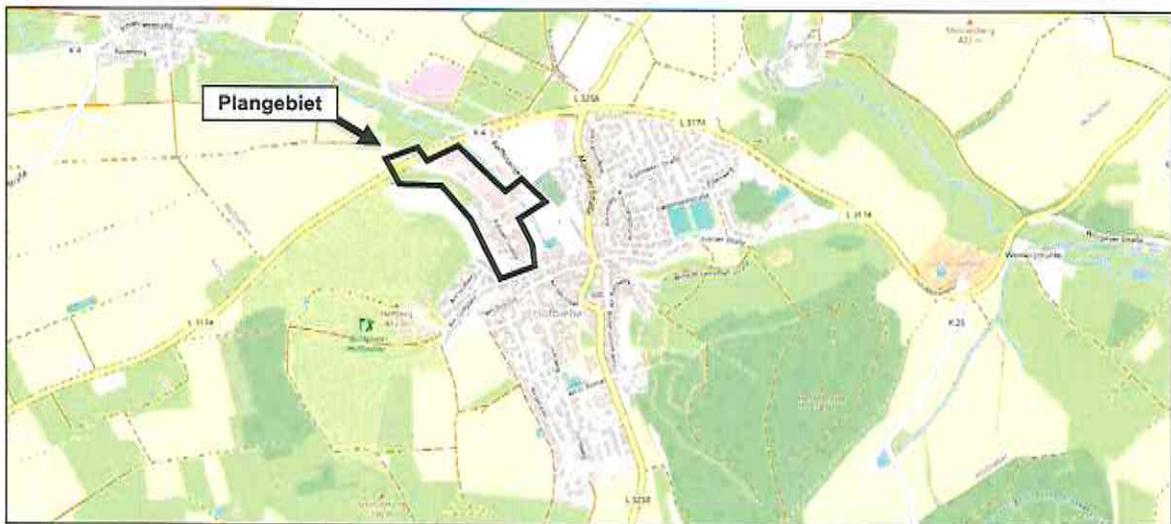
6.3	Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen .....	27
6.4	Abwasserbeseitigung.....	28
6.5	Abflussregelung .....	31
<b>7.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....</b>	<b>31</b>
<b>8.</b>	<b>Kampfmittel.....</b>	<b>32</b>
<b>9.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>32</b>
<b>10.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>33</b>
<b>11.</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>34</b>
<b>12.</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>34</b>
<b>13.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>34</b>
<b>14.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>35</b>
<b>15.</b>	<b>Anlagen und Gutachten.....</b>	<b>35</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Hofbieber wird im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Nordhessen 2009 nur im zentralen Ortsteil Hofbieber ein „Vorranggebiet Siedlung Planung“ festgelegt. Das Vorranggebiet befindet sich im südlichen Anschluss an die Ortslage westlich der Langenbieberer Straße (Landesstraße L 3258) und ist über die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 37 „Flächert“ von 2017 und Nr. 40 „Flächert – 2. Bauabschnitt“ von 2019 überwiegend städtebaulich entwickelt sowie erschlossen und vermarktet. Da die bestehenden Möglichkeiten der Innenentwicklung nicht ausreichen, um auch künftig bedarfsorientiert auf die Nachfrage nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet reagieren zu können, wurde 2019 ein Siedlungsflächenkonzept für den zentralen Ortsteil Hofbieber erstellt, im Zuge dessen Baugrundstücke im Hinblick auf mögliche Siedlungsentwicklungen im Gemeindegebiet aus planerischer Sicht geprüft und bewertet wurden. Im Ergebnis der Untersuchung wurde unter anderem aufgrund des topografisch weitgehend ebenen Geländes sowie der vergleichsweise, geringeren naturschutzfachlichen Wertigkeit im Bereich des Untersuchungsgebietes „Fuldaer Straße“ die Fortführung der bestehenden Häuserreihe entlang der Fuldaer Straße empfohlen, sodass aus städtebaulicher Sicht eine Ortseingangssituation ausgehend von der Landesstraße L 3174 erzeugt und der Straßenraum räumlich gefasst wird. Darüber hinaus besteht die Absicht der Gemeinde Hofbieber im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Baurecht für die Erneuerung der Fuldaer Straße und der Raiffeisenstraße sowie für die Ergänzung durch einen Fuß- und Radweg und die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches zwischen der Raiffeisenstraße und der Kreisstraße K 4 zu schaffen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat daher in ihrer Sitzung am 14.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Fuldaer Straße“ im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 12/2023), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen beidseits der Fuldaer Straße die bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungen bauplanungsrechtlich gesichert und zugleich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von ergänzenden Baugrundstücken für gewerbliche und gemischte Nutzungen geschaffen werden.

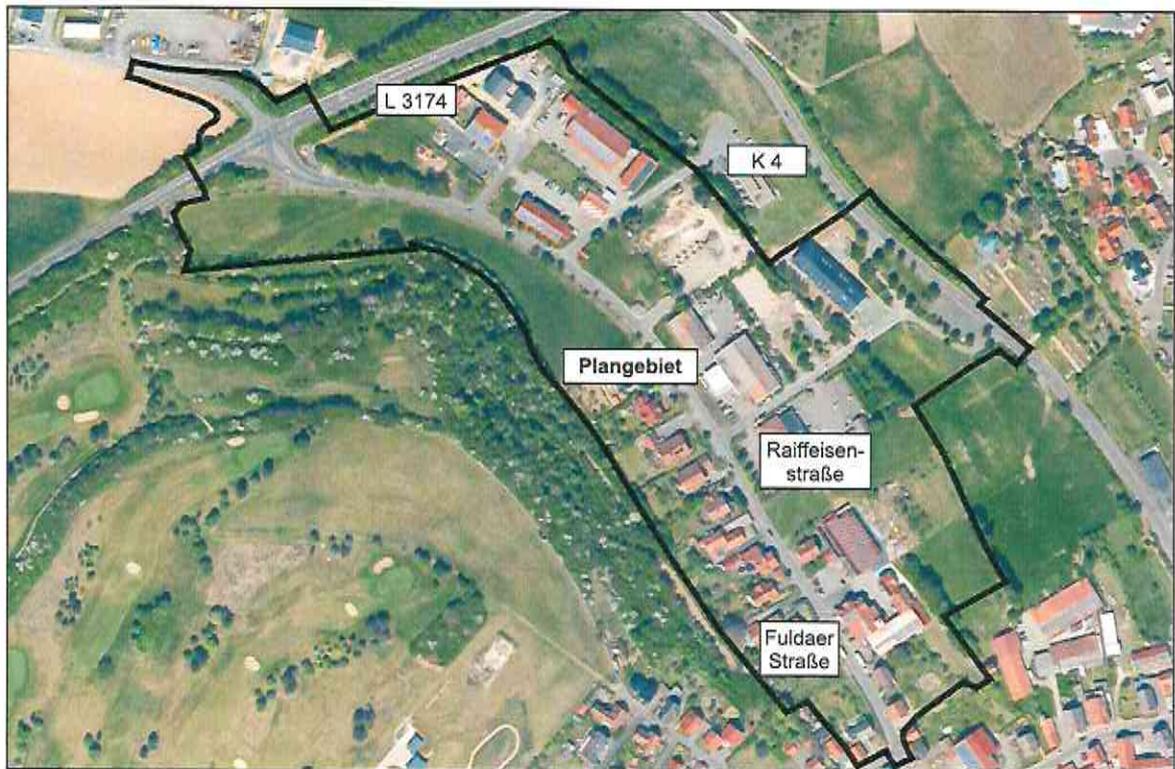
Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sowie die Schaffung des Baurechts für die geplanten Maßnahmen zur Erneuerung, Ergänzung und Umgestaltung der entsprechenden Straßen und Verkehrsflächen. Zudem wird der gesetzliche Gewässerrandstreifen des Manggrabens bauleitplanerisch gesichert.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber stellt für den Bereich des Plangebietes größtenteils „Gewerbliche Bauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“ sowie im Westen des Plangebietes eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, kann der Bebauungsplan Nr. 42 zum Großteil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, jedoch stehen die Darstellung des Flächennutzungsplans im Westen sowie im südlichen Bereich des Plangebietes den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zunächst entgegen, sodass der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 teileräumlich entsprechend geändert wird. Das Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulasten der „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ im Westen sowie zulasten von „Gewerblicher Baufläche“ im südlichen Bereich des Plangebietes.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage von Hofbieber und umfasst Flächen beidseits der Fuldaer Straße und Raiffeisenstraße sowie die Knotenpunkte der Fuldaer Straße und Landesstraße L 3174 sowie der Raiffeisenstraße und Kreisstraße K 4. Das Plangebiet ist zum Großteil bereits bebaut; hiervon ausgenommen sind bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen im Ortseingangsbereich südlich der Fuldaer Straße sowie im Südosten des Plangebietes im Bereich des Manggrabens.

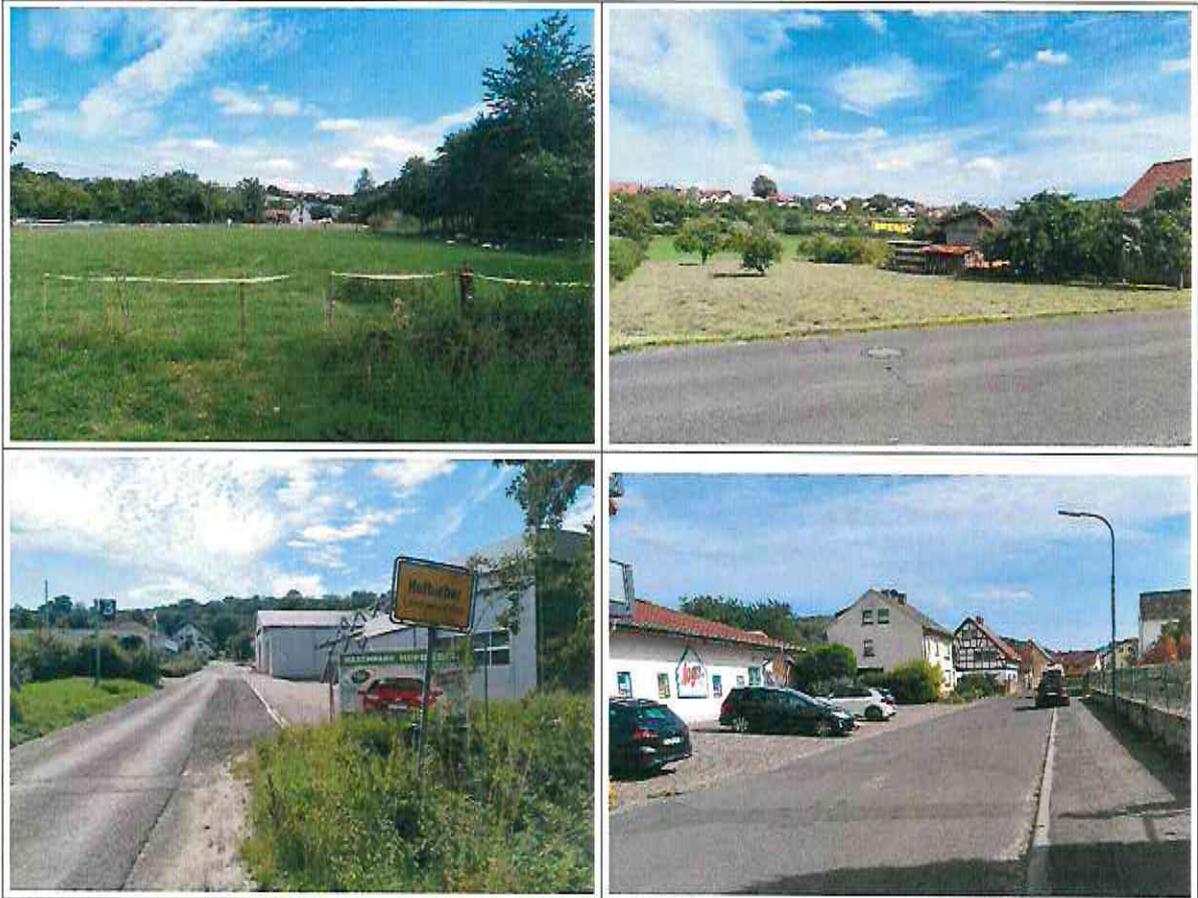
### Bereich des Plangebietes



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (08/2023) genordet, ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hofbieber, Flur 6, Flur 8, Flur 15 und Flur 16, den Straßenverlauf sowie die Flurstücke beidseits der Fuldaer Straße einschließlich des Knotenpunktes an der Landesstraße L 3174 und der Straßen Im Grund, Am Manggraben und Raiffeisenstraße sowie den Bereich der Anbindung der Raiffeisenstraße an die Kreisstraße K 4 mit den umgebenden Flächen. Im Übrigen wird der räumliche Geltungsbereich im Norden und Nordosten im Wesentlichen durch den Verlauf des Gewässers Manggraben begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 11,3 ha.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (08/2023)

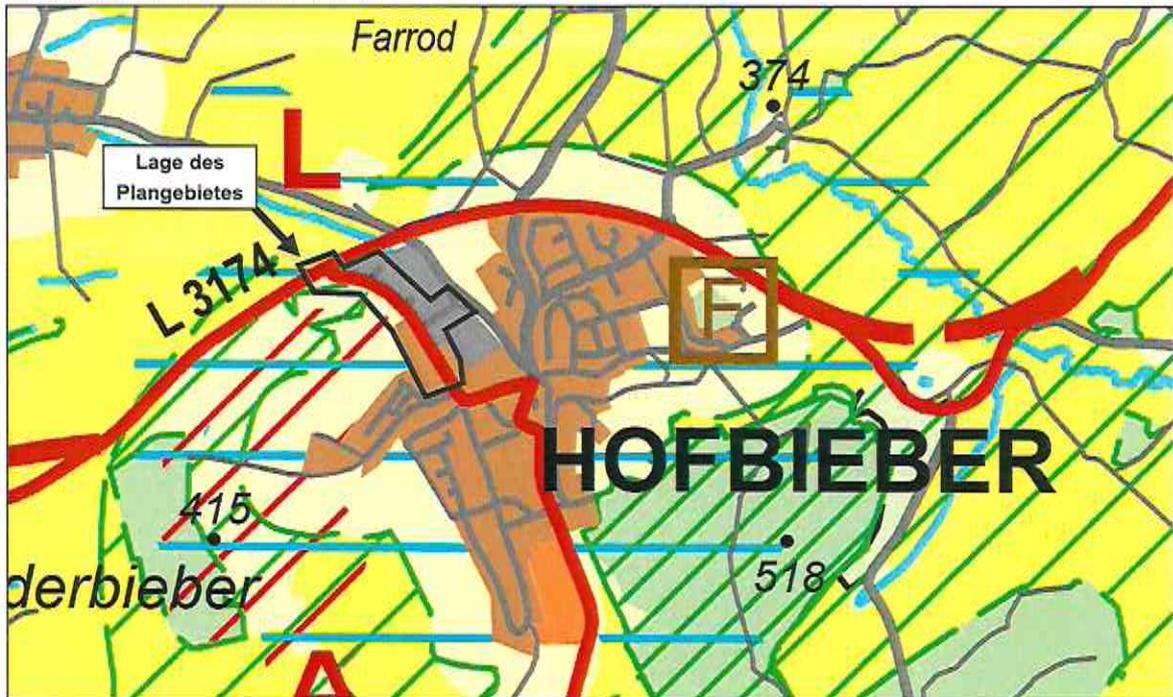
Die Höhenlage des natürlichen Geländes bewegt sich im Bereich zwischen rd. 386 und rd. 371 m über Normalhöhennull (NHN) und fällt zur Gewässerparzelle „Manggraben“ ab.

### 1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Nordhessen 2009** im Osten als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ sowie im südlichen Bereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt, sodass die Planung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Der westliche Bereich des Plangebiets im Ortseingangsbereich der Fuldaer Straße wird hingegen als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ festgelegt.

Hinzu kommt die überlagernde raumordnerische Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, die jedoch nur die bislang noch nicht erschlossenen und bebauten Bereiche im Nordwesten des Plangebietes betrifft.

#### Regionalplan Nordhessen 2009



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Die im Regionalplan Nordhessen 2009 festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für:

- Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf.
- Anlagen der Freiraumerholung mit weit überwiegendem Freiflächenanteil, wenn die Genehmigungsfähigkeit durch Abstimmung mit den anderen Fachbelangen hergestellt werden kann.
- Flächen für Photovoltaikanlagen, wenn die Genehmigungsfähigkeit durch Abstimmung mit den anderen Fachbelangen hergestellt werden kann. Bei der Prüfung des Einzelfalls sind auch die nachfolgend genannten Kriterien für Waldneuanlagen anzuwenden.
- Waldneuanlagen im Umfang bis zu 5 ha, sofern
  - keine agrarstrukturellen Gesichtspunkte entgegenstehen,
  - Belange von Klima, Wasserwirtschaft und Naturschutz nicht beeinträchtigt werden,
  - das Landschaftsbild nicht nachteilig verändert wird,
  - Belange der Rohstoffsicherung nicht entgegenstehen,
  - das Benehmen mit der betroffenen Gemeinde hergestellt ist.
- Kulturlandschaftspflege

Seitens der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Kassel wird in der Stellungnahme vom 22.03.2024 darauf hingewiesen, dass unter Berücksichtigung der Einhaltung des regionalplanerisch festgelegten Bruttowohnsiedlungsflächenbedarfs und der Beachtung der übrigen Ziele des Regionalplanes Nordhessen 2009 die städtebauliche Entwicklung der zusätzlichen und bislang noch nicht erschlossenen Flächen im westlichen Bereich des Plangebiets im Ortseingangsbereich der Fuldaer Straße nur nach Durchführung eines Flächentauschs gemäß Kapitel 3.1.1, Ziel 5 des Regionalplanes Nordhessen 2009 möglich ist. Zur Wahrung der raumordnerischen Zielvorgaben des Regionalplanes und zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird daher im Bereich südlich des zweiten Bauabschnittes des Baugebietes „Flächert“ auf eine Teilfläche des im Regionalplan festgelegten „Vorranggebietes Siedlung Planung“ mit einer entsprechenden Größe von 0,6 ha verzichtet. Die Möglichkeit einer Inanspruchnahme dieser innerhalb der raumordnerisch ausgewiesenen Flächen gelegenen Flurstücke im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung ist aufgrund der fehlenden eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit mittelfristig nicht gegeben.

Diese Teilfläche gilt künftig nicht mehr als raumordnerisch abgestimmt und soll als Tauschfläche für die geplante Neuausweisung von Bauflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes der Bauleitplanung „Fuldaer Straße“ dienen. Die geringere Flächengröße ergibt sich aus der Größe und dem konkreten Umfang der Flächen innerhalb des Plangebietes, für die im Flächennutzungsplan nicht bereits entsprechende Bauflächen dargestellt werden.

In den festgelegten „Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“ ist weiterhin den Belangen von Natur und Landschaft in der Abwägung mit den überlagerten Kartendarstellungen und anderen Raumansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Angesichts der geringen Größe des in Anspruch genommenen Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft wird davon ausgegangen, dass dieser Grundsatz vor dem Hintergrund der Eigenentwicklung im zentralen Ortsteil Hofbieber sowie dem Umstand, dass sich die hier für die raumordnerische Festlegung maßgeblichen Bereiche mit gesetzlich geschütztem Magerrasen-Bestand nicht innerhalb des Plangebietes befinden, nicht im Widerspruch zu den einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht.

Schließlich ist in den „Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz“ den Belangen des Grundwasserschutzes bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonderes Gewicht beizumessen. Gefährdungen oder Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Planungen oder Maßnahmen sollen vermieden werden. Diese raumordnerischen Ausweisungen sind Bereiche, die aufgrund der geologisch-hydrogeologischen Situation durch anthropogene Verschmutzungen besonders gefährdet und somit als besonders schutzbedürftig eingestuft sind. Die besondere Bewertung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen und der Schutz dieser Gebiete tragen letztlich zur langfristigen Sicherung der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung bei. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan im Sinne einer planerischen Vorsorge festgesetzt, dass im Mischgebiet Nr. 1 und 2 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig sind. Eine Beeinträchtigung der Belange des Grundwasserschutzes ist im Zuge der weiteren Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

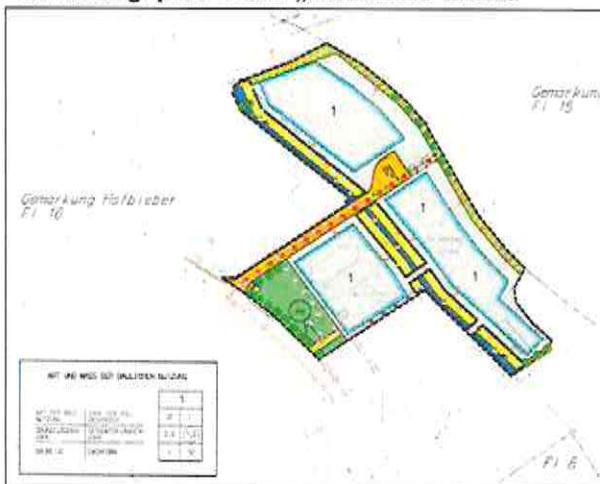
#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Hofbieber stellt für den Bereich des Plangebietes größtenteils „Gewerbliche Bauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“ sowie im Westen des Plangebietes eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, kann der Bebauungsplan Nr. 42 zum Großteil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, jedoch stehen die Darstellung des Flächennutzungsplans im Westen sowie im südlichen Bereich des Plangebietes den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zunächst entgegen, sodass der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 teilräumlich entsprechend geändert wird. Das Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulasten der „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ im Westen sowie zulasten von „Gewerblicher Baufläche“ im südlichen Bereich des Plangebietes.

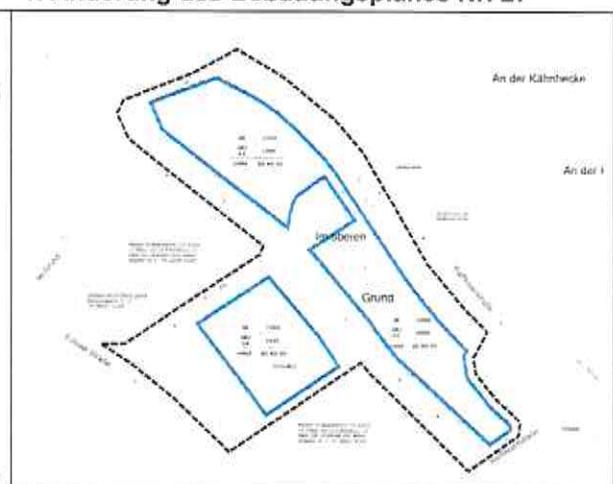
#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 42 befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Im Oberen Grund“ von 2007, der hier ein Gewerbegebiet sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gewässerrenaturierung“ entlang der querenden Gewässerparzelle festsetzt.

**Bebauungsplan Nr. 27 „Im Oberen Grund“**



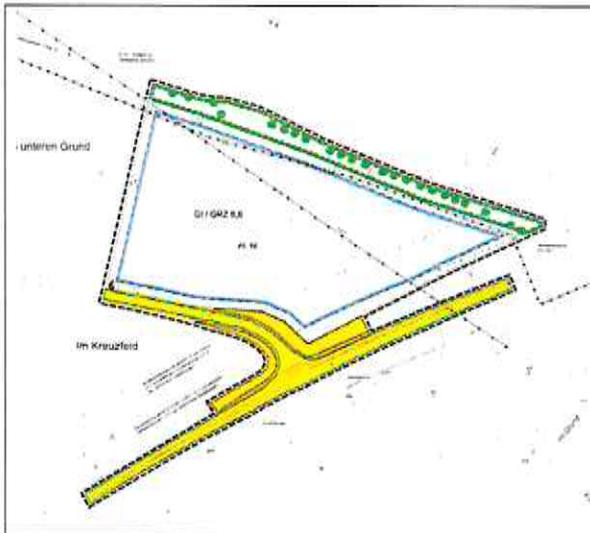
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27**



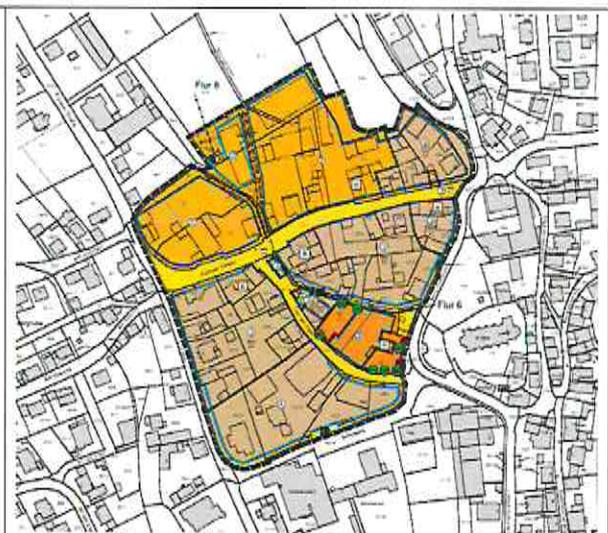
Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Im Oberen Grund“ von 2008 bezieht sich hauptsächlich auf die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung. Darüber hinaus umfasst der vorliegende Bebauungsplan im Norden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kreuzfeld“ von 2010, der hier ebenfalls Straßenverkehrsflächen festsetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 42 „Fuldaer Straße“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Im Oberen Grund“ von 2007 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Im Oberen Grund“ von 2008 sowie für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Kreuzfeld“ von 2010 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Bebauungsplan Nr. 29 „Kreuzfeld“



Bebauungsplan Nr. 35 „Ortskern Hofbieber“



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

An den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 42 grenzt im Süden der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ortskern Hofbieber“ von 2020 an. Mit dem Bebauungsplan wurde aufgrund der Veränderungen in der Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Bereich des Ortskerns und dem Erfordernis einer Sicherung landwirtschaftlicher Nutzungen sowie der angestrebten Formulierung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine zeitgemäße städtebauliche Weiterentwicklung, im Zuge derer auch die Möglichkeiten für eine verträgliche bauliche Nachverdichtung berücksichtigt werden, Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen.

Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die Festsetzung von Dorfgebiet und Mischgebiet sowie im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes die bestandsorientierte Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel. Schließlich befindet sich östlich des Plangebietes der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „Gewerbegebiet südliche Raiffeisenstraße K 4“, der ebenfalls Gewerbegebiet festsetzt.

### 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Die Gemeinde Hofbieber ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt.

Mit der vorliegenden Planung werden einerseits bestehende gewerbliche und gemischte Nutzungen bauplanungsrechtlich gesichert, während andererseits die Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung ergänzender gemischter und gewerblicher Nutzungen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen ist, sodass im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher **Belange der Landwirtschaft** und der Agrarstruktur gegeben ist. Jedoch kann angemerkt werden, dass die Flächen innerhalb des Plangebietes für die Landwirtschaft und Agrarstruktur nur eine untergeordnete Bedeutung haben und der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen. Für die Planung sprechen neben den raumordnerischen Festlegungen und Darstellungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zudem auch die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann etwa durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen bei Neuerrichtung sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

#### 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	14.12.2023 Bekanntmachung: 16.02.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	19.02.2024 – 22.03.2024 Bekanntmachung: 16.02.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 12.02.2024 Frist: 22.03.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	12.08.2024 – 13.09.2024 Bekanntmachung: 09.08.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 06.08.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	31.10.2024

Die Bekanntmachungen erfolgten im Blickpunkt Hofbieber.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Hofbieber und umfasst Flächen beidseits der Fuldaer Straße und Raiffeisenstraße sowie den Kreuzungsbereich der Landesstraße L 3174, der Fuldaer Straße und der Straße Im Kreuzfeld sowie den Anbindungsbereich der Raiffeisenstraße an die Kreisstraße K 4. Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt somit über die Raiffeisenstraße K 4 sowie über die Landesstraße L 3174, von wo aus im weiteren westlichen Verlauf der Anschluss an die Bundesstraßen B 27 und B 458 sowie weiterführend eine überörtliche **Anbindung** unter anderem an die Bundesautobahn BAB 7 erfolgen kann. Das Plangebiet ist durch den nächstgelegenen Haltepunkt „Hofbieber Ortsmitte“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Entlang der Raiffeisenstraße befindet sich derzeit kein Fuß- und Radweg sowie entlang der Fuldaer Straße nur in Teilabschnitten ein straßenbegleitender Fußweg, sodass das Plangebiet derzeit nur eingeschränkt für zu Fuß Gehende und Radfahrende erreichbar ist.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll unter anderem das Baurecht für die Erneuerung und die Umgestaltung der Fuldaer Straße und der Raiffeisenstraße auf der Basis der Straßenplanung des Ingenieurbüros Falkenhahn geschaffen werden. Im Zuge der Planung ist die Erneuerung der Straßenverkehrsflächen und gleichzeitig die Errichtung ergänzender Fuß- und Radwege entlang des Straßenverlaufs der Fuldaer Straße und ein Fußweg entlang der Raiffeisenstraße geplant. Im Kreuzungsbereich der Fuldaer Straße und der Landesstraße L 3147 ist darüber hinaus eine Anbindung an den nördlich verlaufenden Radweg in der Straße Im Kreuzfeld durch eine Radwegeunterführung unter der Landesstraße L 3147 hindurch vorgesehen. Im Kreuzungsbereich der Raiffeisenstraße zur Kreisstraße K 4 soll die vormals bestehende Erschließungsspanne, die sich im Anbindungsbereich zur Kreisstraße K 4 gabelt, schließlich zu einer Fahrbahn zusammengelegt und mittig verlegt werden sowie die bestehende südöstliche Fahrbahn als Fußweg umgenutzt werden.

Im Bebauungsplan werden bestandsorientiert sowie zur Schaffung des Baurechts für die geplanten Maßnahmen zur Erneuerung, Ergänzung und Umgestaltung der entsprechenden Straßen und Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Entlang der Landesstraße L 3147 werden im Bebauungsplan zudem bestandsorientiert Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Zur Sicherung des bestehenden Parkplatzes südlich der Raiffeisenstraße K 4 werden im Bebauungsplan schließlich entsprechende Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die Landesstraße L 3174 und der Raiffeisenstraße (Kreisstraße K 4) angrenzenden Lage teilweise innerhalb der straßenrechtlichen **Bauverbotszonen** und der hieran anschließenden **Baubeschränkungszone**n. Generell gilt gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG), dass längs der Landesstraßen und Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Die Bauverbotszonen zum befestigten Fahrbahnrand sowie der Verlauf der hieran anschließenden Baubeschränkungszone wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Plangebiet an den Verlauf der Bauverbotszone mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Kreisstraße K 4 im Osten des Plangebietes angepasst. In Anlehnung an die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 43 „Gewerbegebiet südliche Raiffeisenstraße K 4“ wird in diesem Bereich eine Ausnahme von den Verboten des § 23 Abs. 1 HStrG im Einzelfall gemäß § 23 Abs. 8 HStrG angestrebt, zumal die oberste Straßenbaubehörde im Einzelfall § 23 Abs. 8 HStrG Ausnahmen von den Verboten des § 23 Abs. 1 HStrG zulassen kann, 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. Demnach wird entsprechend des südlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 43 eine Entfernung von rd. 9 m zum Fahrbahnrand vorgesehen, um eine sinnvolle bauliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks westlich der Kreisstraße K 4 zu gewährleisten.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Eschwege, wird in der Stellungnahme vom 04.03.2024 darauf hingewiesen, dass die Zustimmung zu einer Verringerung der Anbauverbotszone für Aufschüttungen und Hochbauten auf 9,00 m horizontal gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Raiffeisenstraße (Kreisstraße K 4) unter folgenden Bedingungen und Auflagen erteilt wird:

- Die festgelegte Anbauverbotszone gilt auch für Beleuchtungsmasten.
- Beleuchtungsmasten und Beleuchtungsanlagen dürfen nur derart aufgestellt werden, dass der jeweilige Beleuchtungsstrahl nicht in Richtung Kreisstraße fällt. Eine hohe Lichtbestrahlung des Geländes ist auszuschließen, damit keine Blendwirkung gegenüber der Kreisstraße stattfindet.
- Werbung aller Art (außer der Eigennamen), die auf die Kreisstraße wirken kann, wird untersagt.
- Niederschlagswasser und sonstige Abwässer dürfen dem Straßenkörper und seinen Entwässerungsanlagen weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden.

Die Vorgaben b) bis d) gelten auch bezüglich der Landesstraße L 3174.

### **3. Inhalt und Festsetzungen**

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

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den südlichen Bereich des Plangebietes sowie für den Bereich südlich der Fuldaer Straße entsprechend der geplanten und bestehenden gemischten Nutzungen **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO können Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

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

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass im Mischgebiet Nr. 1 und 2 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, im Bereich des Plangebietes keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten oder zuzulassen, die dem bestehenden Gebietscharakter entgegenstehen. Mit dem teilräumlichen Ausschluss von Tankstellen wird dem allgemeinen Belang des Grundwasserschutzes vor dem Hintergrund der raumordnerischen Festlegung dieses Bereiches als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ im Regionalplan Nordhessen 2009 im Sinne einer planerischen Vorsorge Rechnung getragen.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten werden mögliche städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes ausgeschlossen. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus angeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen im Ortseingangsbereich sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan entsprechend den bestehenden und geplanten Nutzungen sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Im oberen Grund“ von 2007 **Gewerbegebiet** fest. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

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

Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** unzulässig sind. Ferner wird festgesetzt, dass alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind.

Der Ausschluss entspricht auch hier dem städtebaulichen Ziel, im Bereich des Plangebietes keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten oder zuzulassen, die dem bestehenden Gebietscharakter entgegenstehen und im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben wird schließlich festgesetzt, dass im Gewerbegebiet **Einzelhandelsbetriebe** unzulässig sind; hiervon ausgenommen ist der Verkauf von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugzubehör. Ausnahmsweise dürfen die im Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem untergeordneten Teil der durch die jeweiligen Betriebsgebäude bebauten Fläche von maximal 10 % und insgesamt nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie im Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten. Mit der Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass der Bereich des Plangebietes auch überwiegend für klassische gewerbliche Nutzungen vorbehalten bleibt. Die Ausnahme des Verkaufs von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugzubehör ist auf die im Gebiet ansässigen Betriebe zurückzuführen, die in ihrer Form angesichts des standortverträglichen Sortimentes bestehen bleiben sollen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet Nr. 1 und Nr. 4 sowie für das Gewerbegebiet Nr. 3 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest, sodass im Bereich des Plangebietes eine zweckentsprechende Nutzung und Bebauung ermöglicht wird. Für das Mischgebiet Nr. 2 wird eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** festgesetzt, sodass entsprechend der bestehenden, etwas aufgelockerten, Bebauung eine gemischte Nutzung mit Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen in einer aus städtebaulicher Sicht verträglichen Dichte ermöglicht wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach im Mischgebiet Nr. 1 und 4 sowie im Gewerbegebiet Nr. 3 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 und im Mischgebiet Nr. 2 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 Hessische Bauordnung (HBO) sind, werden demnach nicht angerechnet. Der Bebauungsplan begrenzt für das Mischgebiet Nr. 1 die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 0,6** sowie für das Mischgebiet Nr. 2 auf ein Maß von **GFZ = 0,8**. Weiterhin setzt der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Nr. 3 sowie für das Mischgebiet Nr. 4 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht insofern der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und ermöglicht eine zweckentsprechende gewerbliche und gemischten Bebauung mit einer der Lage des Plangebietes angemessenen baulichen Dichte.

### Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

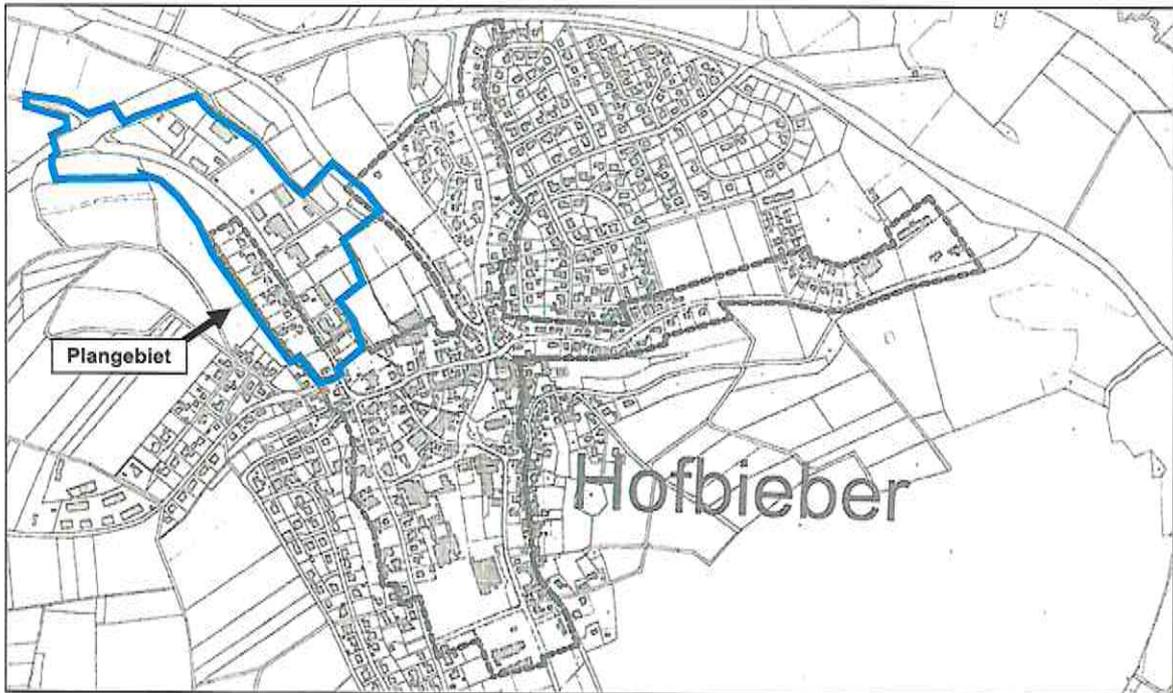
*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse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

Der Bebauungsplan begrenzt für das Mischgebiet Nr. 2 und 4 sowie für das Gewerbegebiet Nr. 3 die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**, sodass hier grundsätzlich eine maximal zweigeschossige Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig ist. Mit der Festsetzung soll der Bestand erfasst und im Übrigen sichergestellt werden, dass sich auch eine künftige Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Hingegen begrenzt der Bebauungsplan für das Mischgebiet Nr. 1 die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I**, sodass die hier zulässige Bebauung hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Ortseingangsbereich verträglich dimensioniert und entsprechend begrenzt wird.

### Höhe baulicher Anlagen

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes im Ortseingangsbereich des Ortsteils Hofbieber wurde in den Bebauungsplan weiterhin eine Festsetzung aufgenommen, um die zulässige Höhe von **Werbefahnen und Werbeanlagen** in ihrer Höhenentwicklung eindeutig festzulegen und hinreichend begrenzen zu können. Dabei ist beachtlich, dass für den räumlichen Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung der Gemeinde Hofbieber von 2017 in § 8 der Baugestaltungssatzung bereits Regelungen bezüglich Werbeanlagen und Warenautomaten formuliert werden. Hiernach sind unter anderem frei aufgestellte Werbeanlagen (z.B. Pylone) über 3,00 m Höhe und über 3,00 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche unzulässig. Da sich das Plangebiet zum Teil innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Baugestaltungssatzung befindet, wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet sowie in den Teilbereichen des Mischgebietes, die nicht im räumlichen Geltungsbereich nach Anlage 2 zu § 1 der Baugestaltungssatzung der Gemeinde Hofbieber in der jeweils rechtsgültigen Fassung liegen, die maximal zulässige Höhe von Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen 8,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche beträgt. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

### Räumlicher Geltungsbereich nach Anlage 2 zu § 1 der Baugestaltungssatzung (Hofbieber)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

#### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet Nr. 1 und 2 eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und die Länge von Gebäuden höchstens 50 m betragen darf. Für das Gewerbegebiet Nr. 3 und das Mischgebiet Nr. 4 wird hingegen keine Bauweise festgesetzt, die sich hier somit abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) ergibt. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die bestehende und geplante Bebauung südlich der Fuldaer Straße als aufgelockerte Bebauung bauplanungsrechtlich gesichert sowie gleichzeitig in den gewerblich genutzten Bereichen eine flexible Bauweise zugelassen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt jeweils durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

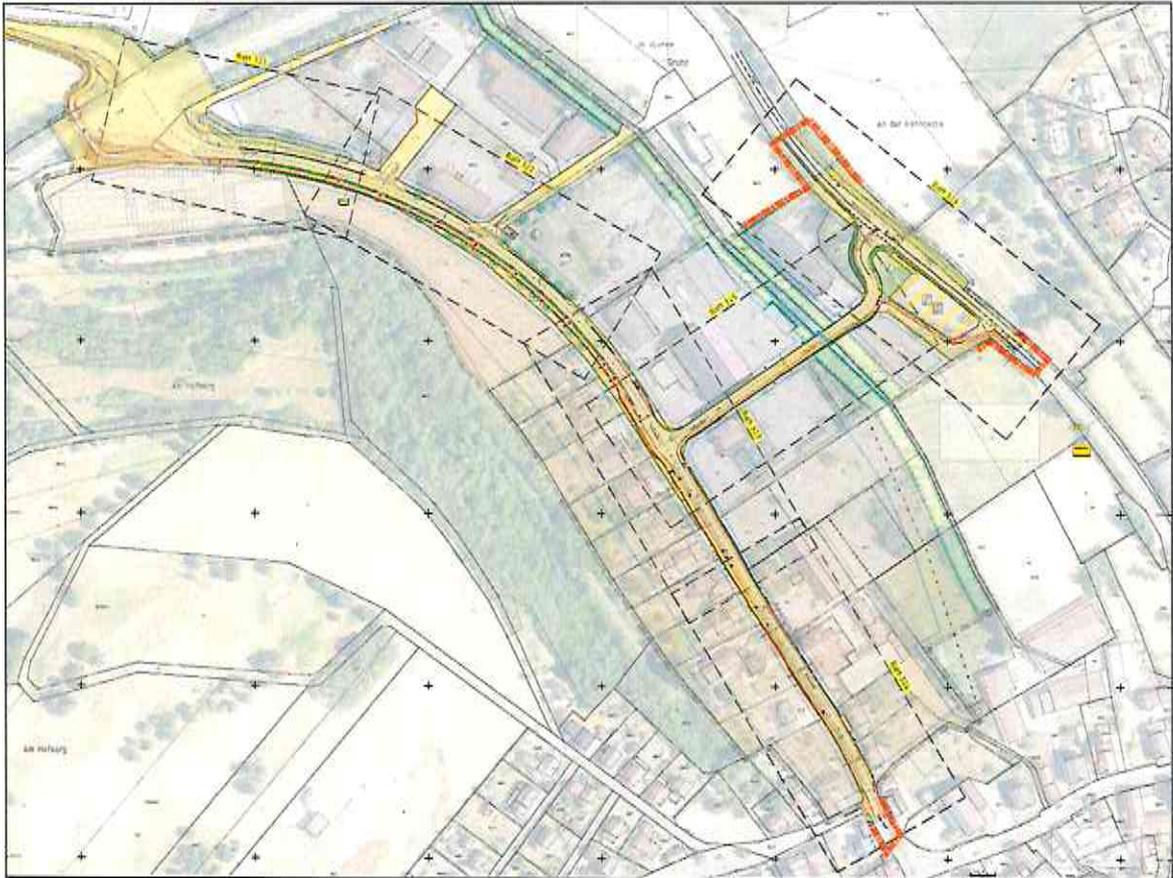
Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich keine weitergehenden Festsetzungen.

#### 3.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Erschließungsweg“ und „Wirtschaftsweg“ fest. Zur Schaffung des Baurechts für die Erneuerung und Umgestaltung des Straßenraums der Fuldaer Straße, der Raiffeisenstraße, des Kreuzungsbereichs an die Kreisstraße K 4 sowie der Landesstraße L 3174 werden **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt.

Entsprechend der Straßenplanung des Ingenieurbüros Falkenhahn sind unter anderem ergänzende Fuß- und Radwege entlang des Straßenraums der Fuldaer Straße sowie der Raiffeisenstraße geplant, sodass mit der Festsetzung als Straßenverkehrsflächen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umgestaltung des Straßenraums geschaffen werden.

### Übersichtslageplan Straßenbau (Entwurfsplanung)



Quelle: Ingenieurbüro Falkenhahn & Partner mbB, Stand: 21.05.2024

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der zukünftige Ausbau der Kreisstraße K 4 zum Anschluss an die Raiffeisenstraße erfolgt mit einem Linksabbieger Typ LA4; die zukünftigen Fahrbahnränder des Linksabbiegers und im Anschluss an die Gemeindestraße die neuen Fahrbahnränder als auch der zu planende Tropfen werden zur Verdeutlichung der geplanten inneren Aufteilung des Straßenraumes sowie zur Dokumentation der diesbezüglichen Abstimmungen in der Planzeichnung dargestellt.

Weiterhin werden zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Straßenparzellen der Straßen Im Grund und Am Manggraben als Straßenverkehrsflächen sowie im Bereich der bestehenden Zufahrt zum gemeindlichen Wertstoffhof Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Zufahrt** festgesetzt. Entlang der Landesstraße L 3147 werden im Bebauungsplan zudem bestandsorientiert Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Wirtschaftsweg** festgesetzt. Zur Sicherung des bestehenden Parkplatzes südlich der Raiffeisenstraße K 4 werden im Bebauungsplan schließlich entsprechende Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Öffentliche Parkfläche** festgesetzt.

### 3.5 Versorgungsflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der bestehenden Transformatorstation an der Straße Am Manggraben gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung **Elektrizität** fest. Der Standort der zweiten Transformatorstation östlich des Kreuzungsbereiches der Fuldaer Straße mit der Landesstraße L 3174 wird symbolhaft ebenfalls als entsprechende Versorgungsfläche festgesetzt. Für das Grundstück unmittelbar südlich der Straße Am Manggraben, das den gemeindlichen Wertstoffhof sowie ein Regenüberlaufbecken mit zugehörigen Abwasserleitungen und technischen Anlagen insbesondere zur Rückhaltung und Entlastung umfasst, wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB bestandsorientiert eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung **Abwasser und Regenrückhaltung** festgesetzt, sodass dieser Bereich bauplanungsrechtlich gesichert wird und insbesondere auch eine Überbauung der bestehenden Entwässerungsinfrastruktur mit einer anderweitigen Nutzung ausgeschlossen ist.

### 3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Wasserflächen

Im östlichen Bereich des Plangebiets verläuft der bestehende Gewässergraben des Manggrabens, dessen gesetzlicher Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Gewässerrandstreifen** festgesetzt wird. Innerhalb dieser Flächen sind die Uferbereiche des Gewässergrabens naturnah zu gestalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der vorhandene Gehölzbestand ist fachgerecht zu pflegen und bei Bedarf auszudünnen. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind regelmäßig zu entfernen. Jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig. Die Breite des Gewässerrandstreifens im nördlichen Verlauf des Manggrabens folgt dabei den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 „Im oberen Grund“ von 2007, der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gewässerranaturierung“ entlang des Manggrabens mit einer Breite von 7 m festsetzt. Der verringerten Breite des gesetzlichen Gewässerrandstreifens wird seitens des Kreis Ausschusses des Landkreises Fulda, Wasser und Bodenschutz, in der Stellungnahme vom 19.03.2024 entsprechend zugestimmt. Für den eigentlichen Gewässerverlauf bzw. die Gewässerparzelle des Manggrabens werden **Wasserflächen** festgesetzt.

Das in das Plangebiet hineinragende Feldgehölz stellt gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein gesetzlich geschütztes Biotop mit der Bezeichnung „Feldgehölz am Nordhang des Hof-Berges bei Hofbieber“ dar. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, verboten. Im Bereich des randlichen Feldgehölzbestandes wird daher im Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Erhalt des Gehölzbestandes festgesetzt. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Feldgehölz** dient somit dem Schutz und Erhalt des Gehölzbestandes, der als gesetzlich geschütztes Biotop „Feldgehölz am Nordhang des Hof-Berges bei Hofbieber“ gilt. Pflegeschnitte sind alle 2-4 Jahre zulässig; Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind regelmäßig zu entfernen.

### 3.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung in gewissem Umfang ein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen **Befestigung von Pkw-Stellplätzen** und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Wahrung der Freiraumqualität Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**.

- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Je sechs oberirdische Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m<sup>2</sup> Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Die Pflanzscheiben oder Pflanzstreifen sind durch einen Überfahrerschutz gegen Überfahren zu sichern und zu begrünen.
- Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 5° und einer Dachfläche von mehr als 6 m<sup>2</sup> sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt oder mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäumen zulässig.

Aufgrund der aus naturschutzfachlicher Sicht sensiblen Lage des Plangebietes am Ortsrand in räumlicher Nähe insbesondere zum südwestlich angrenzenden Feldgehölz sowie auch zur Eingriffsminderung in dem bereits überwiegend baulich genutzten Bereich des Plangebietes, wird festgesetzt, dass im Mischgebiet und Gewerbegebiet zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass für die Außenbeleuchtung auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten ist. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) sowie auf die einschlägigen Planungshilfen des Landkreises Fulda (Sternenpark Rhön) und auf das Beratungsangebot des Landkreises Fulda zur schonenderen Außenbeleuchtung und zur Vermeidung von Lichtimmissionen verwiesen.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist (**Vogelschlag**). Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

### **3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufen Stromversorgungskabel der OsthessenNetz GmbH zum Teil auf privaten Grundstücksflächen, sodass hier grundbuchlich gesicherte Leitungsrechte bestehen. Daher werden auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan entsprechende Flächen festgesetzt, die mit einem **Leitungsrecht** zu belasten sind. Die Belastung der Flächen mit Leitungsrechten erfolgt zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu betreiben und zu unterhalten.

## **4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **4.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Ortseingangsbereich sowie der Ortsrandlage im Übergang zur offenen Feldflur sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen zur **Dachgestaltung** und bestimmt, dass zur Dacheindeckung von Dächern mit einer Neigung ab 15° Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig sind. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

Ferner wird festgesetzt, dass als vollflächige **Fassadenfarben** grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) unzulässig sind. Die Farbgestaltung von Werbeanlagen an Gebäuden bleibt hiervon unberührt.

### **4.2 Gestaltung von Werbeanlagen**

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig die Option auf Selbstdarstellung und Außenwerbung einher. Werbeanlagen können sich dabei als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- sowie auf das Ortsbild auswirken. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Ortseingangsbereich des Ortsteils Hofbieber wird die Zulässigkeit von **Werbeanlagen** gestalterisch eingeschränkt.

Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass im Gewerbegebiet sowie in den Teilbereichen des Mischgebietes, die nicht im räumlichen Geltungsbereich nach Anlage 2 zu § 1 der Baugestaltungssatzung der Gemeinde Hofbieber in der jeweils rechtsgültigen Fassung liegen, selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe maximal um 1,0 m überschreiten. Aufschüttungen für Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen sind unzulässig.

#### **4.3 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen**

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie zur Vermeidung von Trennwirkungen wird vorliegend das städtebauliche Erfordernis gesehen, die Zulässigkeit von Hangbefestigungen und Einfriedungen durch entsprechende Gestaltungsvorschriften zu regeln. **Hangbefestigungen**, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind im Mischgebiet Nr. 2 und 4 sowie im Gewerbegebiet Nr. 3 jeweils auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene **Einfriedungen**, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken zulässig sind. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche. Zudem ist die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen unzulässig.

#### **4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter**

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

#### **4.5 Begrünung von baulichen Anlagen**

Aus gestalterischer und stadtökologischer Sicht wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet bei der Neuerrichtung von Gebäuden zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen von mehr als 80 m<sup>2</sup>, die nicht durch Fenster- oder Türöffnungen gegliedert sind, flächig und dauerhaft mit Rankpflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen sind. Hierbei ist je 2,0 m Außenwandlänge mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Festsetzung gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile deren Dachflächen extensiv begrünt sind.

#### 4.6 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind. Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts auch in Gewerbegebieten zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich auch eine gewisse städtebauliche Qualität durch eine entsprechende grünordnerische Gestaltung gesichert werden kann.

### 5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

#### 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

#### 5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

### 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung im Bereich der bislang noch nicht städtebaulich entwickelten und erschlossenen Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst. Hierzu wurden zunächst die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt und der erforderliche Untersuchungsrahmen festgelegt. Daraufhin wurden die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen im Untersuchungsgebiet mit einer potenziellen Betroffenheit zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Betroffenheit untersucht. Auf Grundlage der vorgenommenen Abschichtung wurden im Jahr 2023 faunistische Untersuchungen der Tagfalter im Gebiet durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Bewertung weiterer potenziell vorkommender Arten erfolgt als Potenzialanalyse auf der Grundlage der im Gebiet vorhandenen Habitatstrukturen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt.

Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Tierwelt im Eingriffsgebiet demnach als mäßig zu bewerten. Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten, um den Eintritt von artenschutzrechtlichen Konflikten hinsichtlich potenzieller Bruthabitate von Wiesenbrütern zu verhindern. Die Wiesenflächen stellen potenzielle Nahrungshabitate für Vögel dar und die an das Plangebiet anschließenden linearen Gehölzstrukturen werden vermutlich von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt. Eine Betroffenheit von essenziellem Jagdlebensraum oder Nahrungshabitaten ist jedoch nicht zu erkennen, da im Umfeld ausreichend vergleichbare Strukturen vorhanden sind. Zudem stellt die im Eingriffsgebiet befindliche Hütte für Vögel und Säugetiere eine geeignete Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dar. Ihr Rückbau ist daher schonend zu vollziehen. Wegfallende potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch die Installation von Nistkästen zu kompensieren. Auch das Waldameisennest im Norden des Eingriffsgebiets muss fachgerecht an einen geeigneten Standort umgesetzt werden. Ferner sind vor Baubeginn eventuell vereinzelt im Baufeld befindliche Zauneidechsen zu vergrämen. Im Anschluss ist ein Reptilienzaun zu errichten und die Fläche ist vor Baufeldräumung durch eine Umweltbaubegleitung zu kontrollieren.

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders oder streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt. Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art ein Ausnahmeverfordernis.

### 5.4 Biotopschutzrechtliche Anforderungen

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 40 (Gemarkung Hofbieber, Flur 16) vorhandene Streuobstbestand und die bestehende Baumreihe entlang der Fuldaer Straße sowie das in das Plangebiet hineinragende Feldgehölz stellen gesetzlich geschützte Biotope dar. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, verboten. Im Bereich des randlichen Feldgehölzbestandes wird daher im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Erhalt des Gehölzbestandes festgesetzt. Der vorhandene Streuobstbestand wird ebenfalls entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Die bestehende Baumreihe entlang der Fuldaer Straße kann hingegen nicht vollständig zum Erhalt festgesetzt werden, da im Zuge der geplanten Maßnahmen zur verkehrsgerechten Umgestaltung des Straßenraumes nicht alle derzeitigen Baumstandorte beibehalten werden können.

## **6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

### **6.1 Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und Erschließung bislang unbebauter Flächen in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf.

#### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Nach entsprechender Überprüfung seitens der Gemeindewerke Hofbieber kann der Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und innerhalb des Plangebietes eine Löschwasserversorgung mit einer Menge von 96 m<sup>3</sup>/h entsprechend der Vorgabe des DVGW-Arbeitsblattes W 405 gewährleistet werden. Der Ortsteil Hofbieber wird über den Hochbehälter „Hessenliede“ mit einem Gesamtvolumen von 850 m<sup>3</sup> versorgt; des Weiteren werden täglich 75 m<sup>3</sup> über einen Wasserlieferungsvertrag von Langenbieber aus ins Ortsnetz des Ortsteils Hofbieber gefördert.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) sind bereits Bestand oder werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

#### *Schutz des Grundwassers*

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten. Mit dem teilräumlichen Ausschluss von Tankstellen wird dem allgemeinen Belang des Grundwasserschutzes vor dem Hintergrund der raumordnerischen Festlegung dieses Bereiches als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ im Regionalplan Nordhessen 2009 im Sinne einer planerischen Vorsorge Rechnung getragen.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung sowie gewerbliche und gemischte Nutzung und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen bei Neuerrichtung, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Verhinderung von reinen Schotterflächen im Bereich der Außenanlagen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen bei Neuerrichtung und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auch der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Für den Bereich des Mischgebietes Nr. 1 im Nordwesten des Plangebietes wurde seitens der ETN ERDBAULABORATORIUM ein Geotechnischer Bericht erstellt, im Rahmen dessen zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Stellung genommen wird. Für die in diesem Bereich des Plangebietes anstehenden Tone werden anhand der Bodenansprache Durchlässigkeiten von  $K \sim 1E-7$  m/s abgeschätzt. Aus der Korngrößenverteilung kann für die Kiese eine Durchlässigkeit von  $k_f \sim 1E-5$  m/s abgeleitet werden. Nach DWA-A 138 liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich zwischen  $1E-3$  und  $1E-6$  m/s. Hierbei ist beachtlich, dass die Tone für eine Versickerung nicht geeignet sind. Eine Versickerung ist nur innerhalb der durchlässigen Kies-Schichten möglich. Entsprechend sind je nach Lage und Ausführung von Versickerungsanlagen hydraulische Fenster (Versickerungstrichter aus Sand-Kies-Material) zwischen der Versickerungsanlage und dem anstehenden Kies erforderlich. Für eine Versickerungsanlage ist zudem eine hydraulische Bemessung und Planung erforderlich. Hierbei ist der wasserwirtschaftliche Bemessungswasserstand zu beachten (mindestens 1,0 m Abstand zur Sohle der Versickerungsanlage). Des Weiteren ist eine wasserrechtliche Genehmigung für eine Versickerung einzuholen.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Für den Bereich des Mischgebietes Nr. 1 im Nordwesten des Plangebietes wurde seitens der ETN ERDBAULABORATORIUM ein Geotechnischer Bericht erstellt, im Rahmen dessen zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Stellung genommen wird. Im Hinblick auf eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser und den Einbau von Ersatzbaustoffen wird seitens des Gutachters in diesem Bereich ein wasserwirtschaftlicher Bemessungswasserstand von 367 m ü.NHN festgelegt. Darüber hinaus liegen diesbezüglich für den Bereich des Plangebietes keine weiteren Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### **6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen*

Das Plangebiet umfasst den offen geführten Verlauf des Manggrabens, der als Gewässer 3. Ordnung klassifiziert (Gewässerkennziffer 4264116) und nicht als Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung eingestuft ist. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine oberirdischen Gewässer.

Gemäß § 38 WHG und § 23 HWG ist im gesetzlichen Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Gemäß § 23 Abs. 2 HWG sind im Gewässerrandstreifen darüber hinaus der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern, das Pflügen in einem Bereich von vier Metern sowie die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, grundsätzlich verboten.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG ist im Gewässerrandstreifen die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch verboten. Unter den Begriff der „Baugebiete“ fallen materiell-rechtlich jedoch zunächst nur die in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete, während demgegenüber auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anderweitige Flächenfestsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB durch das Gesetz grundsätzlich nicht erfasst werden. Hierbei ergibt sich als Einschränkung allerdings die Vereinbarkeit einer entsprechenden Festsetzung mit den einschlägigen wasserrechtlichen Geboten und Verboten für den gesetzlichen Gewässerrandstreifen sowie das Erfordernis, dass durch die Festsetzungen keine allgemeine Zulässigkeit einer entsprechenden baulichen Nutzung begründet wird, während auch die formal-rechtlichen Vorgaben etwa im Hinblick auf gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen unberührt bleiben.

Vorliegend setzt der Bebauungsplan im Bereich des gesetzlichen Gewässerrandstreifens des auch künftig unveränderten Verlaufs des bestehenden Gewässergrabens im Osten des Plangebietes explizit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ in Verbindung mit ergänzenden textlichen Festsetzungen fest, deren Regelungsgehalt die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen aufgreift. Die Breite des Gewässerrandstreifens im nördlichen Verlauf des Manggrabens folgt dabei den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 „Im oberen Grund“ von 2007, der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gewässerrenaturierung“ entlang des Manggrabens mit einer Breite von 7 m festsetzt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden demnach die wasserrechtlichen Vorgaben nach Maßgabe der städtebaulichen Anforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB im Bereich des Plangebietes konkretisiert. Mithin entspricht es dem positiven städtebaulichen Ziel der vorliegenden Planung, auch für den Bereich des gesetzlichen Gewässerrandstreifens eine positive planerische Aussage zu treffen und rechtsverbindliche Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu treffen.

Der verringerten Breite des gesetzlichen Gewässerrandstreifens wird seitens des Kreisausschusses des Landkreises Fulda, Wasser und Bodenschutz, in der Stellungnahme vom 19.03.2024 sowie auch seitens des Regierungspräsidiums Kassel, Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz, in der Stellungnahme vom 02.09.2024 entsprechend zugestimmt.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Zuge der vorliegenden Planung ist eine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) nicht zu erwarten.

## **6.4 Abwasserbeseitigung**

### *Gesicherte Erschließung*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist mit Verweis auf die vorliegende Entwässerungsplanung davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 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.

### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen im Gemeindegebiet ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertigzustellen sind.

### Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

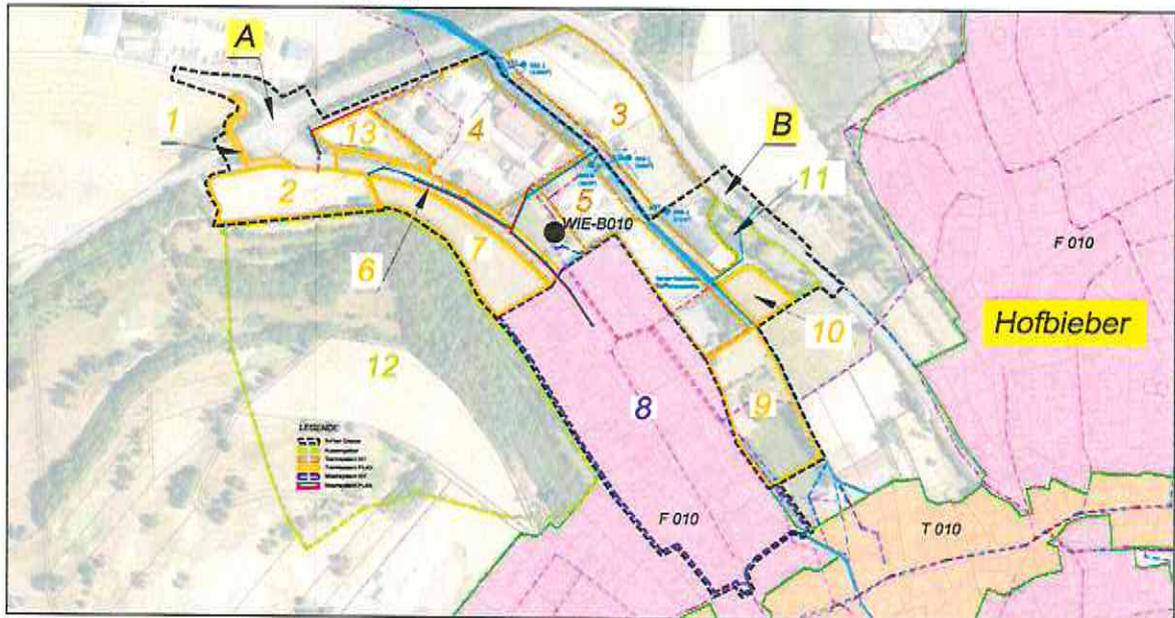
### Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### Entwässerung im Trennsystem

Das Plangebiet weist insgesamt ein Gefälle in nördlicher Richtung auf und wird von Süden nach Norden vom Gewässer Manggraben durchflossen. Parallel zum Gewässer verläuft der Verbindungssammler zur Kläranlage. Gewässer und Sammler queren die Landesstraße L 3174 und verlaufen jenseits weiter in Richtung der Ortsteile Allmus, Traisbach und Wiesen. Das Abwasser der gesamten Ortslage Hofbieber gelangt über den Verbindungssammler Allmus-Traisbach zur Kläranlage Wiesen und wird dort behandelt. Wie der Verbindungssammler verläuft auch der Manggraben über Allmus in Richtung Traisbach. Der Manggraben mündet im weiteren Verlauf in den Traisbach, der wiederum unterhalb von Traisbach bzw. unterhalb von Wiesen und Mittelberg in die Haune mündet. Das Plangebiet umfasst hinsichtlich der Entwässerung unterschiedliche Flächentypen und Teilflächen.

### Übersichtsplan zur Entwässerung



Quelle: Ingenieurbüro Falkenhahn & Partner mbB, Stand: 05.06.2024

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Zunächst liegt im Norden die Landesstrasse L 3174 als Ortsumgehung der Ortslage Hofbieber. Die Niederschlagswässer dieser Verkehrsflächen gelangen über die Böschungsschulter in Gräben am Böschungsfuß die letztlich im Manggraben münden. Dieses System (A) funktioniert und ist wasserwirtschaftlich sinnvoll und wird beibehalten.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 4 nach Hofbieber-Allmus. Auch diese Straße hat ein Entwässerungssystem über die Dammschulter zu straßenbegleitenden Gräben (B). Diese münden in die Gräben der Landesstraße und die Abflüsse gelangen mit diesen zusammen ebenfalls in den Manggraben. Auch hier besteht kein Handlungsbedarf.

Im Süden des Plangebietes sind beidseits der Fuldaer Straße bebaute Flächen (8) vorhanden. Diese entwässern im Mischsystem zum Regenüberlaufbecken „Fangbecken Hofbieber – WIE-B010“. Am Becken wird das Abwasser gedrosselt an den Verbindungssammler zur Kläranlage Wiesen übergeben. Das entlastete Regenwasser wird direkt dem Manggraben zugeführt. Hier besteht eine Einleiterlaubnis aus der Zeit, als das Regenüberlaufbecken errichtet wurde.

Zwischen diesen Mischentwässerungsflächen und dem Manggraben wird im Süden eine Fläche als Gewerbegebiet (9) ausgewiesen. Diese Fläche wird von bestehenden Mischkanälen zum Regenüberlaufbecken tangiert. Die Entwässerung neuer Bauflächen soll nach den anerkannten Regeln der Technik im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser kann an den Mischkanal angeschlossen werden.

Die Gewerbegebietsflächen entlang des Manggrabens sind zur Entwässerung im Trennsystem vorgesehen (3, 4, 5 und 10). Soweit die Flächen bereits bebaut sind, ist eine Trennentwässerung mit Rückhaltungen vorhanden. Das Schmutzwasser von diesen Trennentwässerungsflächen wird entweder an den Mischkanal zum Regenüberlaufbecken oder an den Verbindungssammler zur Kläranlage angeschlossen.

Das Regenwasser der neuen Bauflächen soll ins Gewässer eingeleitet werden. Dazu ist nach den geltenden Regelwerken DWA M-153 und DWA A-102 auf den natürlichen Gebietsabfluss zu drosseln und je nach Oberflächenverschmutzung eine entsprechende Behandlungsanlage vorzuschalten. Da im Bereich der Einleitungsstellen keine öffentlichen Flächen verfügbar sind, müssen die Rückhaltung und Behandlung auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen werden, wofür jeweils entsprechende Einleiterträge bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen sind.

Für das geplante Mischgebiet auf der westlichen Seite der Fuldaer Straße (2 und 7) und die nördliche Strecke der Fuldaer Straße selbst (6), ist ebenfalls das System der Trennentwässerung vorgesehen. Für den nördlichen Abschnitt der Fuldaer Straße (6) und die geplante Bebauung (7) entlang der Fuldaer Straße soll die Rückhaltung in Form eines Kanalstauraums in der Fuldaer Straße selbst oder dezentral mit Retentionszisternen realisiert werden. Zudem wird hier dem Außengebietswasser der Fläche (12) ein Abflussweg zwischen der Bauzeile (7) und der nördlichen Baufläche (2) freigehalten.

Am nördlichen Ende des Mischgebietes liegen Flächen (2 und 13), die aufgrund der Höhenlage nicht an die Kanäle Richtung Süden angeschlossen werden können und eine eigene Rückhaltung auf dem jeweiligen Grundstück mit Anschluss an den Böschungsfußgraben entlang der Ortsumgehung benötigen. Eine eventuell erforderliche Behandlung der Oberflächenwässer vor der Einleitung ins Gewässer ist im Zuge der jeweiligen Einleiterträge zu regeln.

Einen Sonderfall bildet die geplante Radwegeunterführung (1) unter der Landesstraße L 3174. Das hier anfallende Niederschlagswasser wird mit dem Gefälle des Radweges durch die Unterführung nach Norden geführt und in einen dort anzulegenden Versickerungsteich eingeleitet.

Einen weiteren Sonderfall bildet schließlich die Raiffeisenstraße als Verbindungsspanne zwischen der Fuldaer Straße und der Kreisstraße K 4 nach Allmus. Derzeit läuft das Wasser der Raiffeisenstraße ungeordnet und auch ungedrosselt dem Manggraben zu. Für die relativ kleine Fläche der Raiffeisenstraße östlich des Manggrabens (11) kann die ungeordnete Einleitung weiterhin akzeptiert werden. Die Raiffeisenstraße westlich des Manggrabens soll mit Entwässerungseinrichtungen hingegen zum Mischkanal hin orientiert werden.

### *Kosten und Zeitplan*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

## **6.5 Abflussregelung**

### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen bei Neuerrichtung und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Auf mögliche Einschränkungen und Verbote etwa im Zusammenhang mit der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bei einer gewerblichen Nutzung auf dem Baugrundstück wird hingewiesen. Grundsätzlich sind die Abflüsse von Dach-, Pkw-Parkierungs- und Straßenflächen nach den Vorgaben der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu behandeln.

## **7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund**

### *Altlasten und Bodenbelastungen*

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

Für den Bereich des Mischgebietes Nr. 1 im Nordwesten des Plangebietes wurde seitens der ETN ERDBAULABORATORIUM ein Geotechnischer Bericht erstellt, im Rahmen dessen zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Stellung genommen wird. Demnach zeigte sich der gewachsene Boden in jeder Hinsicht organoleptisch unauffällig.

Zur abfalltechnischen Einstufung erfolgten chemisch-technische Analysen an einer Bodenmischprobe, aus den oberflächennahen Schichten bis in eine Tiefe von rd. 1,85 m. Nach den Anforderungen des einschlägigen Merkblattes zur Entsorgung von Bauabfällen wurde bei der Mischprobe ein erhöhter TOC-Gehalt (gesamter organischer Kohlenstoff) festgestellt, wonach eine Einstufung in den LAGA-Zuordnungswert Z1 vorzunehmen ist. Nach Deponieverordnung ergibt sich die Deponieklasse DK 0.

#### *Baugrund*

Für den Bereich des Mischgebietes Nr. 1 im Nordwesten des Plangebietes wurde seitens der ETN ERDBAULABORATORIUM ein Geotechnischer Bericht erstellt, im Rahmen dessen zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Stellung genommen wird.

Gemäß der geologischen Karten stehen in diesem Bereich des Plangebietes Lehmdeckschichten über sogenannten Wellenkalk- und Kalkschiefer-Schichten an. Unterhalb der nur noch teilweise anstehenden rd. 0,20 bis 0,30 m mächtigen Mutterbodendeckschicht steht der gewachsene Untergrund an. Keilförmig, mit zunehmender Mächtigkeit in Richtung Norden, stehen leichtplastische Tone, mit schwach kiesigen bis stark kiesigen und teilweise schwach sandigen Beimengungen, in steifer bis halbfester Konsistenz, an. An der Basis der Tone folgt der Übergang in schwach sandige bis sandige und schwach tonige bis tonige Kiese. Während der durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde kein Grund- und Schichtwasser angetroffen. Mit Schichtenwasser, welches sich auf den Tonen aufstaut, ist jedoch in Abhängigkeit vorangegangener Niederschläge zu rechnen.

Das Baufeld befindet sich in keiner Erdbebenzone, sodass für statische Nachweise keine zusätzlichen Standsicherheitsberechnungen erforderlich sind. Gemäß den Festlegungen des Landes Hessen liegt das Baufeld auch nicht in einem Radonvorsorgegebiet, sodass für den Neubau keine zusätzlichen Maßnahmen gegen Radon aus dem Boden erforderlich sind.

### **8. Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 20.03.2024 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### **9. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Festsetzung eines Gewerbegebietes und eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gewerblichen und gemischten Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Darüber hinaus entsprechenden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Bereichen des Plangebietes, die bislang dem sogenannten unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind, der bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungsstruktur und folgen in den Bereichen des Plangebietes, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Im oberen Grund“ von 2007 bzw. dessen 1. Änderung von 2008 befinden, der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet. Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt daher grundsätzlich keine Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Bestandssituation.

Im Übrigen sind im Rahmen des gewerblichen Immissionsschutzes die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte einzuhalten und deren Einhaltung gegebenenfalls im Zuge von Genehmigungsverfahren vom Betreiber nachzuweisen. Insofern ist hinreichend gewährleistet, dass in der Summe der gewerblichen Geräuschemissionen die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils geltenden Immissionsrichtwerte gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zur Tageszeit und zur Nachtzeit nicht überschritten werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Im Nahbereich zu den klassifizierten Verkehrswegen, von denen in entsprechendem Umfang Emissionen aus Verkehrslärm ausgehen, die auch auf das Plangebiet einwirken, wird im Bebauungsplan überwiegend bestandsorientiert Gewerbegebiet festgesetzt, sodass hier im Vergleich etwa zu einem Allgemeinen Wohngebiet prinzipiell reduzierte immissionsschutzrechtliche Schutzmaßstäbe anzusetzen sind. Jedoch wird in Richtung der Landesstraße L 3174 im Nordwesten des Plangebietes nunmehr eine Fläche als Mischgebiet neu ausgewiesen. Im Nahbereich zur Landesstraße ist jedoch keine schutzbedürftige (Wohn-)Nutzung vorgesehen, sondern konkret die Errichtung eines Getränkemarktes geplant, sodass hier keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte aufgrund von Verkehrslärmeinträgen zu erwarten sind. Da das Verkehrsaufkommen im Bereich der Fuldaer Straße hingegen nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgeht, ist auch hier grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Vor diesem Hintergrund können die Anforderungen an den baulichen Schallschutz bzw. an die gegebenenfalls erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile baulicher Anlagen bezogen auf das konkrete Vorhaben auf der nachgelagerten Ebene der Bauantragstellung sachgerecht berücksichtigt werden.

## **10. Denkmalschutz**

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

### **11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb hingewiesen.

### **12. Hinweise und sonstige Infrastruktur**

Seitens der OsthessenNetz GmbH wird in den Stellungnahmen vom 08.03.2024 und 06.08.2024 zur **Stromversorgung** darauf hingewiesen, dass im Gewerbegebiet im Bereich des Plangebietes Kunden mit kleinerem und mittlerem elektrischen Leistungsbedarf derzeit über das vorhandene 1-kV-Ortsnetz der OsthessenNetz GmbH aus der vorhandenen allgemeinen Trafostationen „Hofbieber/Am Manggraben 2“ mit elektrischer Energie versorgt werden. Die Stromversorgung der übrigen Bebauung im Mischgebiet erfolgt ebenfalls über das vorhandene 1-kV-Ortsnetz aus den vorhandenen allgemeinen Trafostationen „Hofbieber/Am Manggraben 2“ und „Hofbieber/Fuldaer Straße 50“. Die vorhandenen Baulücken sowie das noch unbebaute Mischgebiet westlich der Fuldaer Straße sollen bei kleinerem und mittlerem elektrischen Leistungsbedarf, so wie die bereits bestehende Bebauung, auch über das vorhandene bzw. entsprechend zu erweiternde 1-kV-Ortsnetz aus den vorgenannten allgemeinen Trafostationen mit elektrischer Energie versorgt werden. Bei höherem elektrischen Leistungsbedarf ist die Stromversorgung gegebenenfalls nur über eine neu zu errichtende kundeneigene Trafostation zu realisieren.

### **13. Bodenordnung**

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

#### 14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>113.168 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet	40.325 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	37.958 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	24.386 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	819 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Zufahrt“	674 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“	972 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Abwasser und Regenrückhaltung“	2.080 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“	30 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“	353 m <sup>2</sup>
Wasserflächen (Manggraben)	477 m <sup>2</sup>
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“	4.671 m <sup>2</sup>
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“	422 m <sup>2</sup>

#### 15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 18.09.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Stand: 14.09.2023
- Geotechnischer Bericht, ETN Erdbaulaboratorium, Stand: 14.02.2024

Planstand: 18.09.2024  
Projektnummer: 177418

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)