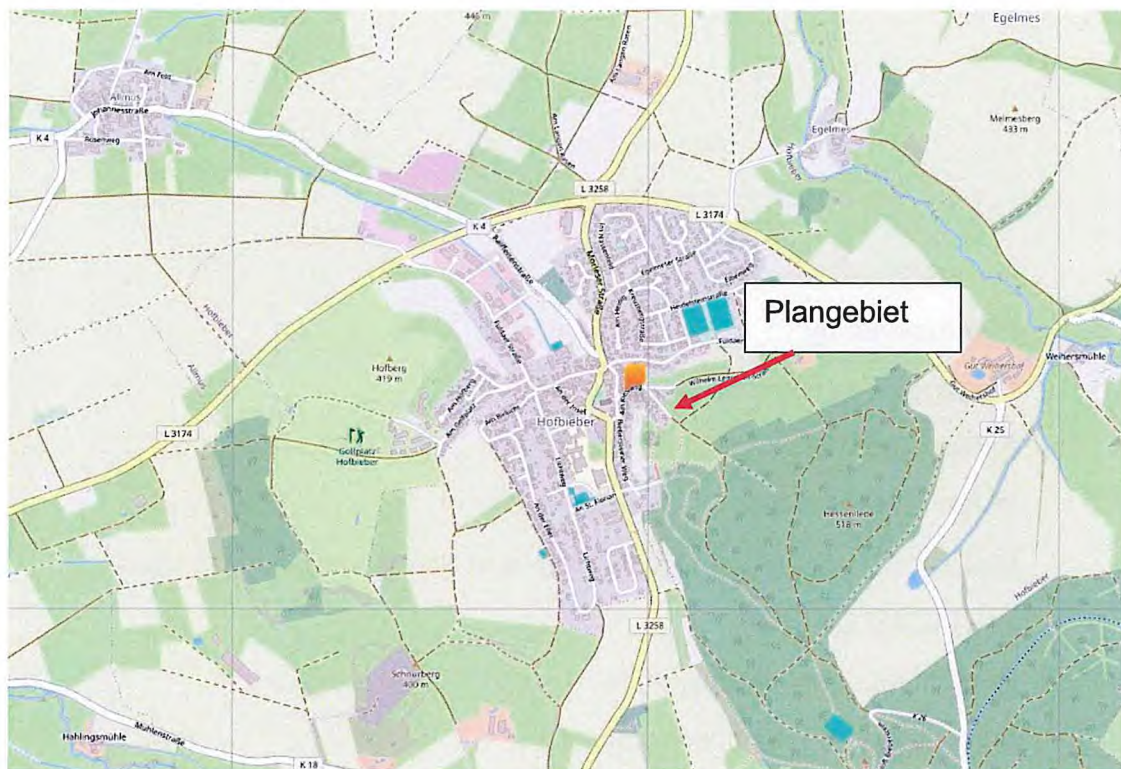


GEMEINDE HOFBIEBER

ERGÄNZUNGSSATZUNG „AM KIESBERG“, IM ORTSTEIL HOFBIEBER

(Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 18.03.2025



PLANUNGSBÜRO
Dagmar Sippel



GEMEINDE HOFBIEBER

ERGÄNZUNGSSATZUNG „AM KIESBERG“, ORTS- TEIL HOFBIEBER

(Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planerstellung:

Planungsbüro Dagmar Sippel

An der Röde 32

36137 Großenlütder

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

Tel. 06648/ 6259394

info@planungsbuero-sippel.de

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

Verfahrensvermerke:

Bearbeitungsstand/ Bemerkung	BauGB	Datum/ Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	26.09.2024
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	16.12.24 – 17.01.25
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	16.12.24 – 17.01.25, Fristver- längerung bis 24.01.25, mit Anschreiben v. 12.12.24
Satzungsbeschluss	§ 10	13.03.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	5
2.	Veranlassung, Planziel und Planverfahren	5
3.	Übergeordnete Planungen	7
	Regionalplan Nordhessen.....	7
	Flächennutzungsplanung	9
	Schutzgebiete	9
4.	Bestandsbeschreibung, städtebauliche Situation und Erschließung	11
	Nutzungsstruktur	11
	Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten ..	13
	Verkehrerschließung	14
	Ver- und Entsorgung	14
5.	Städtebauliche Planung	14
	Städtebauliche Ziele	14
	Flächenbilanz	15
	Alternativenprüfung	15
	Planverwirklichende Maßnahmen/ Umsetzung des Bauvorhabens	15
	Immissionsschutz	15
	Begründung der getroffenen Festsetzungen	16
6.	Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- Ausgleichsregelung:	17
	Umweltschützende Belange	17
	Bestandsaufnahme und Bewertung	17
	Naturräumliche Gliederung	17
	Geologie und Boden	17
	Landschaftsplan	17
	Wasserhaushalt	19
	Klima und Lufthygiene, Starkregen	19
	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europ. Vogelschutzgebiete	20
	Vegetations- und Biotopausstattung	20
	Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild	20
	Eingriffe und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	22
	Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne § 50 des Bundesimmissionsschutz-gesetzes	23
7.	Zusammenfassung	24

8. Referenzliste	25
ABKÜRZUNGEN:	26
ANLAGEN:.....	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich 1	5
Abbildung 2: Örtliche Umgebung	7
Abbildung 3: Auszug aus Regionalplan Nordhessen 2009	8
Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber, Online	9
Abbildung 5: Vorhandene Bebauungspläne im Ortsteil Hofbieber, online	9
Abbildung 6: Auszug aus dem Naturreg-Viewer der HLNUG	10
Abbildung 7: Auszug aus der Biotopkartierung des HLNUG	11
Abbildung 8: Luftbild aus geodaten online	12
Abbildung 9: Blick auf bestehende Wohnbebauung, 01.08.2024	12
Abbildung 10: Blick auf vorhandene Straße „Am Kiesberg“, 01.08.2024	13
Abbildung 11: Bestehender Straßenausbau mit Kanaldeckel „Am Kiesberg, 01.08.24	13
Abbildung 12: Ausschnitt Natureg-Viewer Hessen mit FFH-Gebiet „Vorderrhön“	18
Abbildung 13: Ausschnitt Bodenerosionsatlas 2023 (ABAG)	18
Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Starkregenvviewer, HLNUG	19
Abbildung 15: Starkregenfrühalarmsystem der Gemeinde Hofbieber	20
Abbildung 16: Ausschnitt aus opentopomap	21
Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Hofbieber	21
Abbildung 18: Ausschnitt aus Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2022	22
Abbildung 19: Teilgeltungsbereich 2 (Ausgleichsmaßnahme)	23

1. Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat in ihrer Sitzung am 26.09.2024 den Beschluss zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Bereich „Am Kiesberg“ im Ortsteil Hofbieber gemäß § 2 (1) BauGB gefasst. Es wird eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erstellt.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am östlichen Ortsrand von Hofbieber. Er grenzt an die bestehende Ortslage an. Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.590 m². Von der Planung betroffen sind ein Teil des Flurstücks Nr. 51, Flur 5, Gemarkung Hofbieber. Das Satzungsgebiet ist auf der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

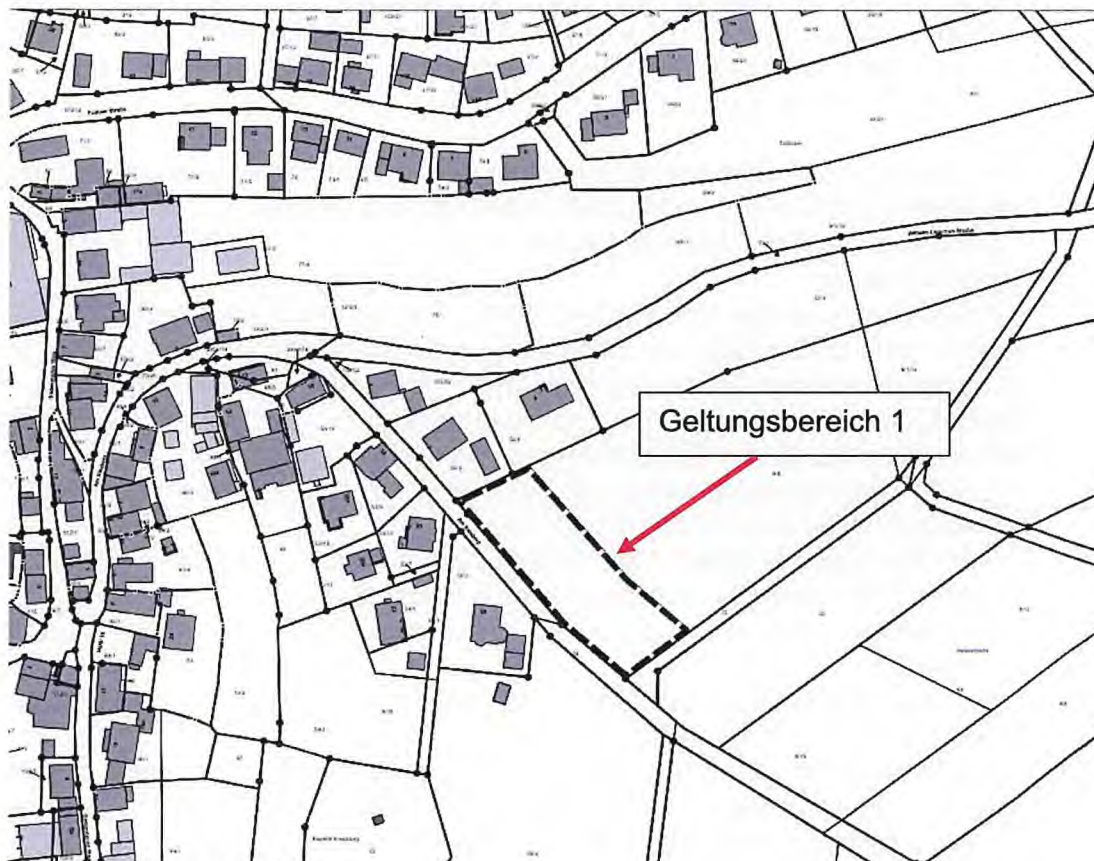


Abbildung 1: Geltungsbereich 1

2. Veranlassung, Planziel und Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung wurde am 26.09.2024 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber gefasst. Veranlassung der Planung ist die kurzfristige Flächenverfügbarkeit für die Schaffung von Bauplätzen, die in der Gemeinde Hofbieber dringend gebraucht werden.

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist hier der Fall. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend als Wohnbebauung geprägt.

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich an geeigneten Stellen zu erweitern. Notwendige Randbedingung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist, dass die angrenzende Bebauung einen hinreichend konkreten städtebaulich prägenden Rahmen für die ergänzende Bebauung darstellt – dies ist im Bereich der zu bebauenden Fläche durch die angrenzende westliche und nördliche bestehende Wohn- und gemischte Bebauung im Ortsteil Hofbieber gegeben. Gemäß § 34 (6) BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) S 1 Nr. 2 und 3 sowie S 2 entsprechend anzuwenden. Auf Satzungen nach § 34 (4) S 1 Nr. 3 BauGB ist § 10 (3) BauGB entsprechend anzuwenden.

Die öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung „Am Kiesberg“ im Ortsteil Hofbieber wurde von 16.12.2024 bis 17.01.2025 durchgeführt. Das Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange erfolgte am 12.12.2024 mit Frist bis zum 17.01.25 (Fristverlängerung bis 24.01.2025).

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen vorgetragen:

- Deutsche Telekom Technik GmbH NL Südwest v. 17.01.25 mit Aussagen zur Bauausführung;
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Fachdienst Bauen und Wohnen Bauaufsicht vom 24.01.2025 zur Bestimmung der Höhe baulichen Anlagen, zu den Bezugspunkten der Höhenfestsetzungen, zu den Nebenanlagen gem. § 23 BauNVO, zur Bemaßung und zum Rechtsbezug bei der Regelung zum Betrieb und zur Benutzung von Beleuchtungsanlagen (Nutzungszeiten);
- Lokale Nahverkehrsgesellschaft Fulda v. 07.01.25 mit einem Hinweis auf den Nahverkehrsplan des Landkreises Fulda;
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH / BIL-Auskunft v. 13.12.24 mit Aussagen zur Nicht-betroffenheit und Hinweisen zur Bauausführung;
- OsthessenNetz GmbH v. 05.12.2023 mit Hinweisen zur Stromversorgung und Einspeisung;
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst v. 30.12.24 mit Aussagen zur Nichtbetroffenheit;
- Regierungspräsidium Kassel Abt. 31.4, Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz v. 16.12.24 mit Aussagen zur Starkregen-Hinweiskarte und dem Starkregenviwer des Landes Hessen;
- RP Kassel, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz v. 15.01.2025 mit Hinweisen zu einem nach Regionalplan 2009 ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, zum nachsorgenden sowie zum vorsorgenden Bodenschutz;
- Vodafone West GmbH v. 30.12.24 mit Aussagen zur Nichtbetroffenheit.

Die im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 (2) BauGB eingegangen Belange liegen zur Abwägung vor und haben weitgehend Berücksichtigung in der Bauleitplanung gefunden bzw. wurden in Textteil, Plan oder Legende redaktionell ergänzt. Hinweise, Anregungen und Bedenken von Bürgern wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB nicht vorgetragen. Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.03.2025 gefasst.

bindung der Verflechtungsbereiche an die zentralen Orte sowohl angebotsorientiert als auch bedarfsgerecht und zumutbar geregelt werden. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sollen Grundzentren innerhalb der jeweiligen Verflechtungsbereiche möglichst in einer halben Stunde und Mittelzentren in einer Stunde erreichbar sein. Der Zeitbedarf für die Erreichbarkeit der Oberzentren soll eine Stunde nicht wesentlich überschreiten.

Die betreffende Fläche grenzt an eine im Regionalplan Nordhessen als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellte Fläche an. Es sind ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt. Es liegt außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft.

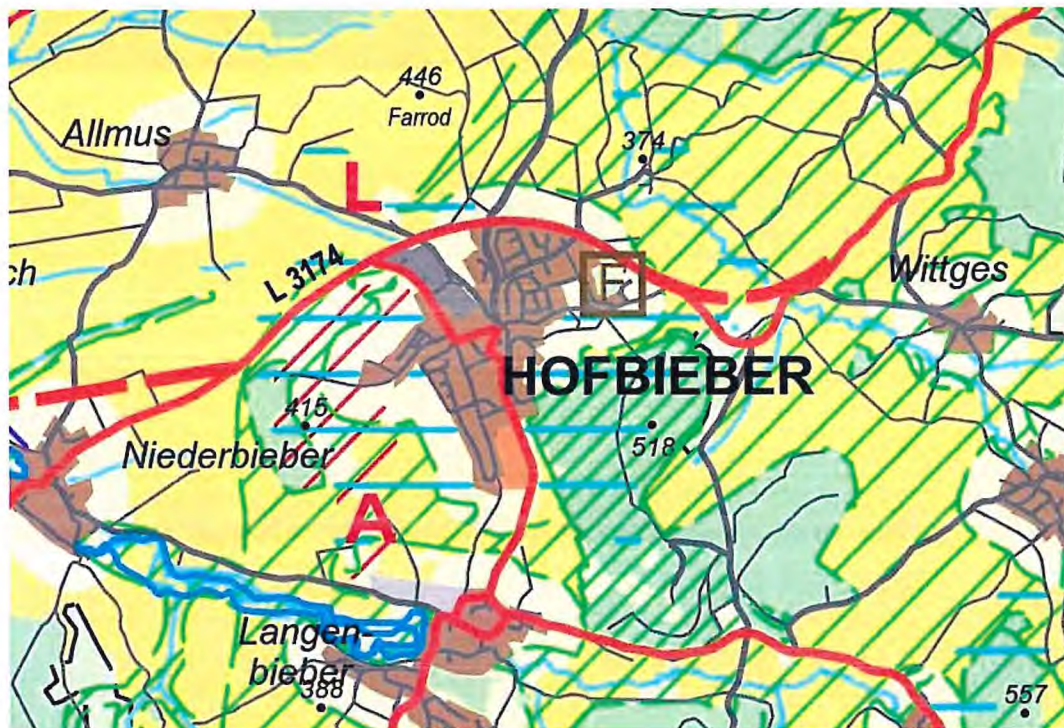


Abbildung 3: Auszug aus Regionalplan Nordhessen 2009

Der Entwurf des Regionalplans Nordhessen 2024 befindet sich derzeit in der Offenlage.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hofbieber stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Entsprechend der 12. Änderung des FNP ist dieser Bereich etwa zu 2/3 durch die FNP-Änderung erfasst.

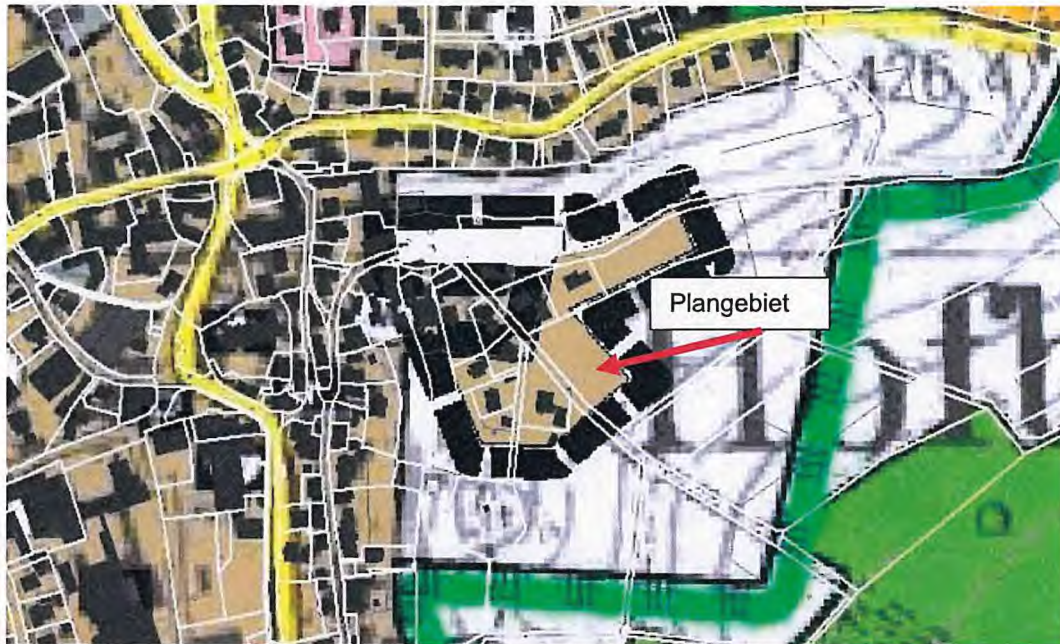


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Flächenutzungsplan der Gemeinde Hofbieber, Online

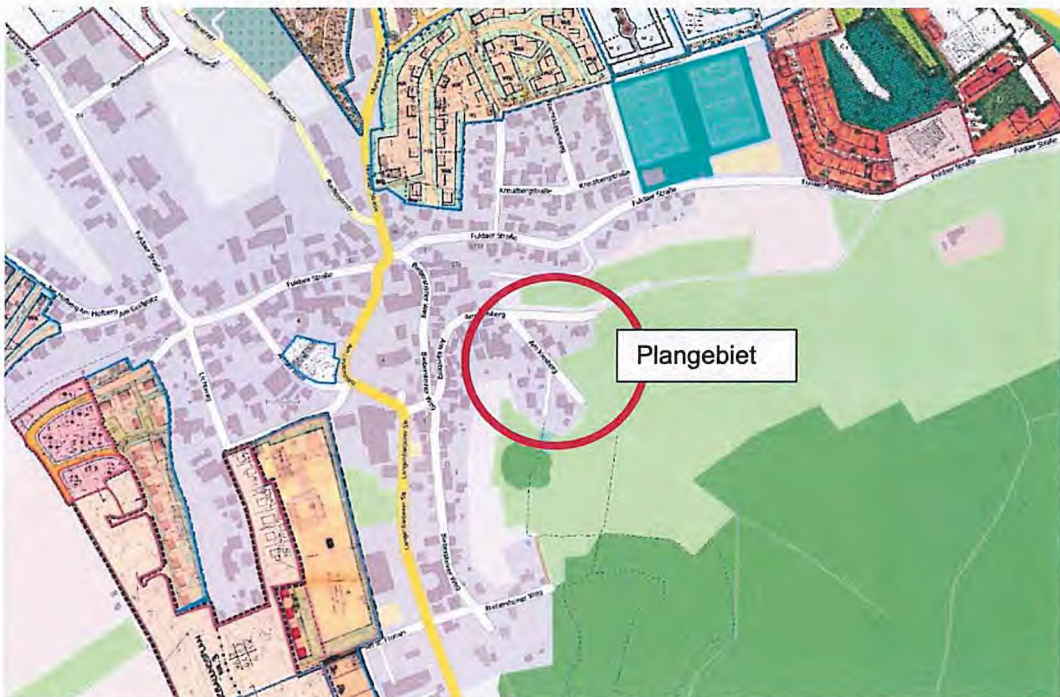


Abbildung 5: Vorhandene Bebauungspläne im Ortsteil Hofbieber, online

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Naturparks Hessische Rhön“ Erklärung zum Naturpark im Staatsanzeiger für das Land Hessen - StAnz. 29/2006 S. 1517. Der Naturpark Hessische Rhön wurde im Jahr 1962 ausgewiesen und bis in das Jahr

1975 z.B. aufgrund von Gebietsreformen mehrfach erweitert. Sein Ziel ist die Optimierung und Unterhaltung der touristischen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere für das Wandern, sowie die Ausweisung eines hochwertigen und verlässlich markierten Wanderwegenetzes.

Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2631001 Hessische Rhön an das Plangebiet an. Zudem befindet sich der Bereich in einer Entfernung von ca. 130 m zum FFH-Gebiet Nr. 5325-305 „Vorderrhön“.

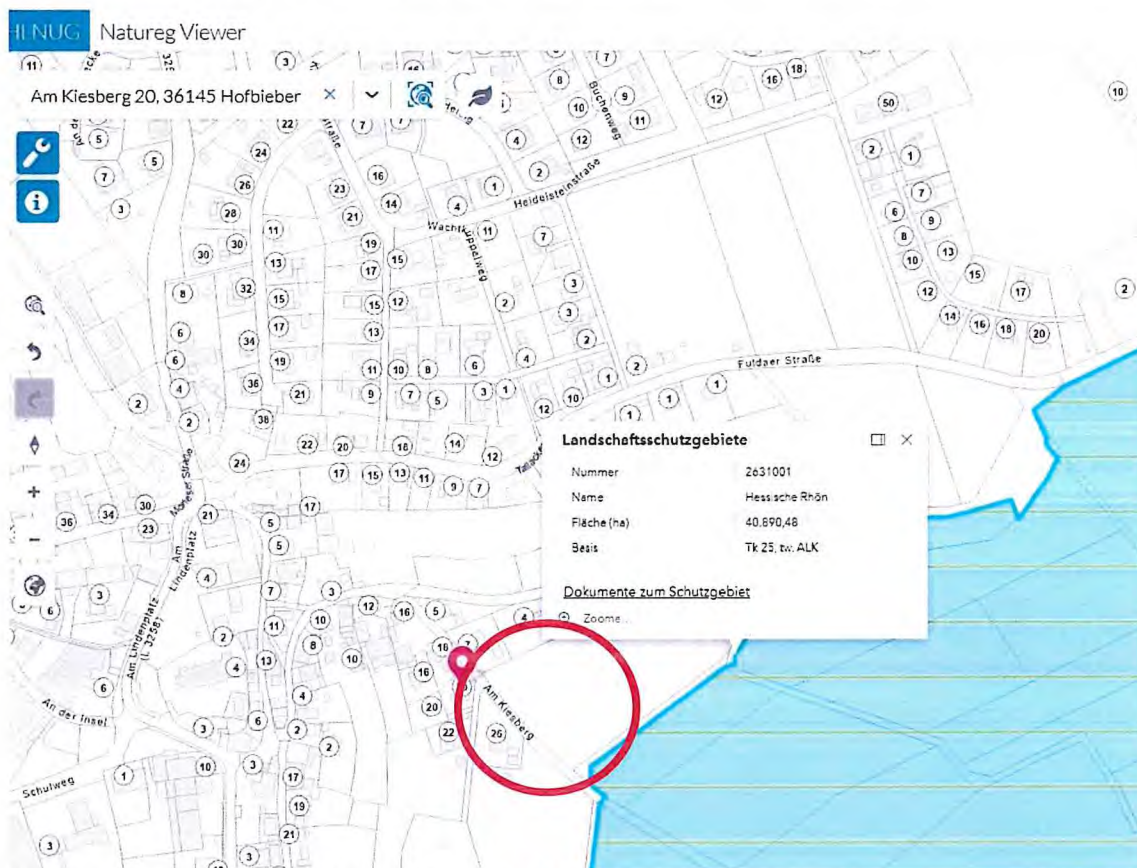


Abbildung 6: Auszug aus dem Natureg-Viewer der HLNUG

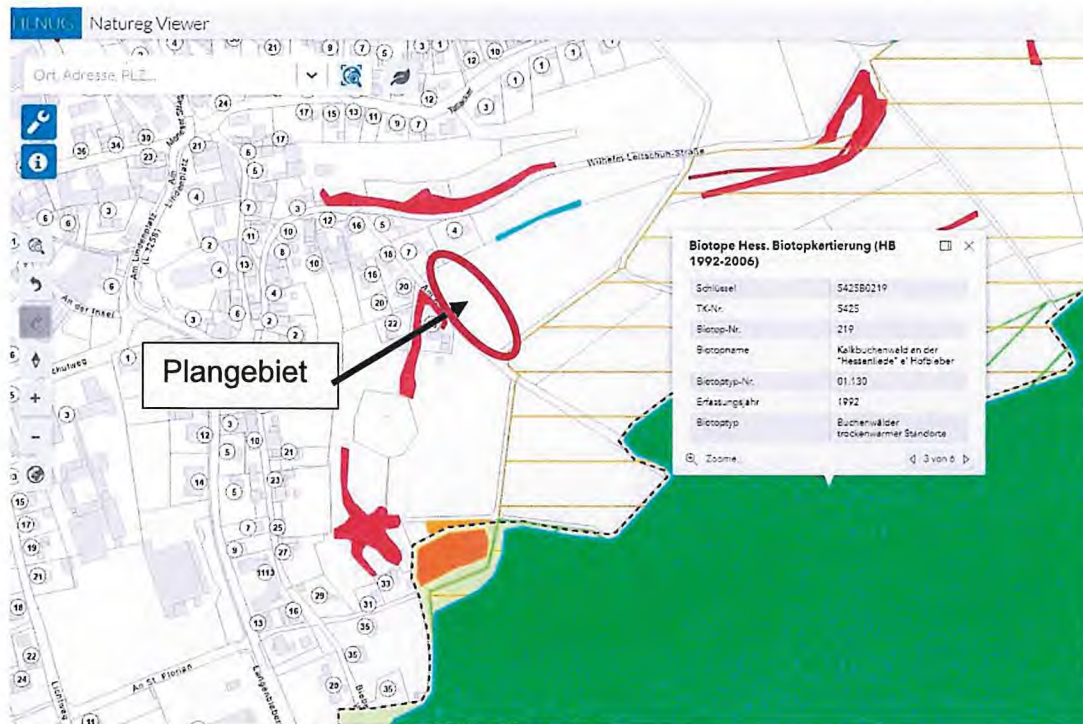


Abbildung 7: Auszug aus der Biotopkartierung des HLNUG

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

Andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Naturdenkmale werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzbereichen.

4. Bestandsbeschreibung, städtebauliche Situation und Erschließung

Nutzungsstruktur

Das am Ortsrand befindliche Flurstück Nr. 51, Flur 5 Hofbieber, grenzt an die bestehende Wohnbebauung „Am Kiesberg“ an. Hierfür bestehen keine Bebauungspläne, d.h. planungsrechtlich unterliegt dieser Bereich dem § 34 BauGB. Im Bestand ist eine intensiv genutzte Wirtschaftsweide und Mähweide vorhanden.

Die bestehende Bebauung wird geprägt durch überwiegend eingeschossige Gebäude. Die vorhandene Erschließungsstraße „Am Kiesberg“ ist bis zur Höhe des Flurstücks Nr. 56/3 (Gebäude Am Kiesberg Nr. 26) als befestigte Straße mit Kanal in einer Breite von 4,50 m ausgebaut.

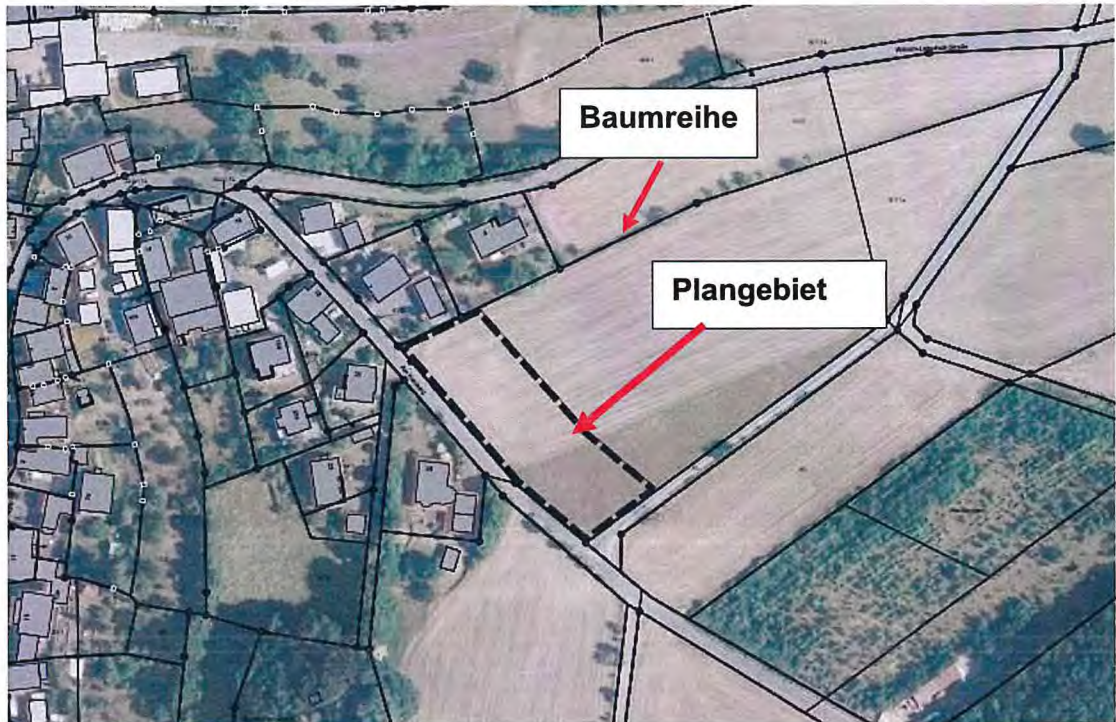


Abbildung 8: Luftbild aus geodaten online

Aus der Luftbildinterpretation der Hessischen Biotopkartierung von 1992-2006; Nr. 5425 ist eine Baumreihe nördlich von Flst. Nr. 51 dargestellt. Diese liegt außerhalb des Planbereichs.



Abbildung 9: Blick auf bestehende Wohnbebauung, 01.08.2024



Abbildung 10: Blick auf vorhandene Straße „Am Kiesberg“, 01.08.2024



Abbildung 11: Bestehender Straßenausbau mit Kanaldeckel „Am Kiesberg, 01.08.24

Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten
Das Satzungsgebiet fällt nach Norden um ca. 4-5 m vom bestehenden Feldweg in Richtung bestehendes Wohngebäude Nr. 7. Es liegt auf einer Höhe von ca. 420 m ü. NN.

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

Aus dem zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS AG) des Landes Hessen werden für den Planungsraum Alttablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG2) im Rahmen des Verfahrens abgefragt.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung kann von der öffentlichen Straße Am Kiesberg aus erfolgen. Die Herstellung einer zusätzlichen Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen. Zufahrten können von der bestehenden Straße „Am Kiesberg“ aus erfolgen.

Der Öffentliche Personennahverkehr in Hofbieber wird mit den Buslinien 20, 21, 22 und 34 sichergestellt (Bushaltestelle Hofbieber Langenbieberer Straße, ca. 400 m entfernt. Die LNG teilt hierzu mit Stellungnahme vom 07.01.25 mit, dass die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV gemäß den Anforderungen des Nahverkehrsplans des Landkreises Fulda in seiner aktuell gültigen Fassung aus dem Jahr 2017 hinreichend sichergestellt ist und dass sich das Plangebiet innerhalb von 800 Meter Luftlinie zur nächstgelegenen Zugangsstelle (Bushaltestelle „Hofbieber Ortsmitte“) befindet.

Ver- und Entsorgung

Das Satzungsgebiet ist hinsichtlich der verkehrlichen und sonstigen technischen Planung voll erschlossen. Die Löschwasserversorgung ist bereits für die bestehenden Gebäude geregelt. Ein Abwasserkanal befindet sich in der Straße Am Kiesberg

5. Städtebauliche Planung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3, Satz 1 BauGB kann eine Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies trifft für das festgelegte Satzungsgebiet zu.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Städtebauliche Ziele

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

Für das Satzungsgebiet wird festgesetzt, dass sich die Bebauung gemäß § 34 Abs.1 BauGB hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

In der Satzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Satz 1 und 3 Satz 1 sowie

Abs. 4 BauGB getroffen werden. Hiervon wird derart Gebrauch gemacht, dass eine „offene Bauweise“ und eine überbaubare Fläche in Form einer Baugrenze festgesetzt werden. Durch diese Festsetzungen soll eine sich in die nähere Umgebung einfügende Bebauung in ortstypischer Bauweise ermöglicht werden. Zudem wird eine maximale Traufhöhe (talseits) von 6,0 m festgesetzt.

Als gestalterische Festsetzungen gem. § 91 HBO werden unter Punkt II.1. Des Textteils einzelne Festlegungen getroffen.

Für Dachaufbauten gilt die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Hofbieber. Hinsichtlich der Abstandsregelungen und Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen für Fahrräder gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hofbieber sowie die allgemeinen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (§§ 6 bis 8 HBO).

Flächenbilanz

Bedarf an Grund und Boden

Flächenangaben	In m²	In %
Geltungsbereich 1	Ca. 2590 m ²	100 %
Baugrenze (überbaubare Fläche)	Ca. 1335 m ²	52%
Private Grünfläche mit Feldgehölz (geplant)	Ca. 493 m ²	19%
Restliche Grundstücksflächen (nicht überbaubare Fläche/ Flächen für Zufahrten/ Stellplätze)	Ca. 763 m ²	29%
Ausgleichsfläche Flst Nr. 6 (Teilgeltungsbereich 2)	Ca. 2760 m ²	

Alternativenprüfung

Eine Alternative zum Planvorhaben stellt sich derzeit nicht.

Planverwirklichende Maßnahmen/ Umsetzung des Bauvorhabens

Die Umsetzung des Bauvorhabens soll nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Die durch die Ergänzungssatzung ermöglichte Bebauung muss sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im zu betrachtenden Umfeld sind keine störenden Nutzungen vorhanden, sodass sich auch für das Satzungsgebiet keine Zulässigkeit für derartige Nutzungen ergibt.

Begründung der getroffenen Festsetzungen

Grundsätzlich richtet sich die Bebauung nach der Eigenart der näheren Umgebung. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Satz 3 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Im nachfolgenden werden die getroffenen Festsetzungen kurz erläutert.

Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich 1 umfasst einen Teil des Flurstücks Nr.51, Flur 5, Gemarkung Hofbieber als eigentliches Satzungsgebiet. Der Teilgeltungsbereich 2 dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich in einer Größenordnung von ca. 2700 m² und umfasst das Flurstück der Gemarkung Hofbieber, Flur 16, Flst Nr. 6 (siehe auch Textteil Punkt I.C).

Baugrenze:

Die Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO knüpft an die bestehende Raumkante des vorhandenen Wohnhauses Nr. 7 an. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Bauweise:

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO wird eine Bebauung in ortstypischer Bauweise sichergestellt.

Traufhöhen (TH)

Die maximal zulässigen talseitigen Traufhöhen werden auf 6,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen im Plangebiet ist der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Als Traufhöhe gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut; bei Pultdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks bzw. der untere Pultdachabschluss mit der Dachhaut sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten Vollgeschoss (Oberkante Attika). Siehe Schemaschnitte im Plan.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt beizufügen.

6. Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- Ausgleichsregelung:

Umweltschützende Belange

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren. Demzufolge ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit vorherigem Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie das spätere Monitoring nach § 4c BauGB kann entfallen. Diese Befreiung ist nur möglich, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird und Naturschutzbelange nicht erheblich beeinträchtigt werden - beides ist bei der vorliegenden Planung der Fall.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt gemäß dem Naturreg-Viewer der HLNUG innerhalb der Naturraumeinheit „Osthessisches Bergland“, Haupteinheiten Nr. 353 Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken).

Haupteinheitengruppe: Osthessisches Bergland Nr. 35
Naturraum: Nr. 353.1 Westliches Rhönvorland

Geologie und Boden

Das Planungsgebiet wird dem geologischen Strukturraum Nr. 2.2.28 „Mesozoisches Gebirge (Ebene 1)“ bzw. Mesozoische Gräben und Senken (Ebene 2) sowie Hofbieberer Graben (Ebene 3) und befindet sich gemäß der geologischen Übersichtskarte (GÜK300) im geologischen Bereich GEO_ID Nr. 26, Formation ungegliedert, Petrographie Kalkstein, Mergelstein, Gruppe Muschelkalk (HLNUG, Geologie-Viewer).

Als Bodenartengruppe (BFD5L) wird im Bodenvviewer Hessen die Bodenart Nr. (6) L (L, L/S, L/SI, L/Mo, LMo) angegeben.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Hofbieber aus dem Jahre 2005 ist am östlichen Ortsrand keine größere Siedlungsflächenenerweiterung vorgesehen. Im Flächennutzungsplan ist eine gemischte Baufläche dargestellt.

Im Bereich der Hessenliede sind Ansprüche der Freizeit- und Erholungsnutzung mit den Belangen von Natur und Landschaft in Einklang zu bringen, wobei infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen ggf. zu überprüfen sind. Die Biotopkomplexe Hessenliede und Bieberstein befinden sich südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 130 m.

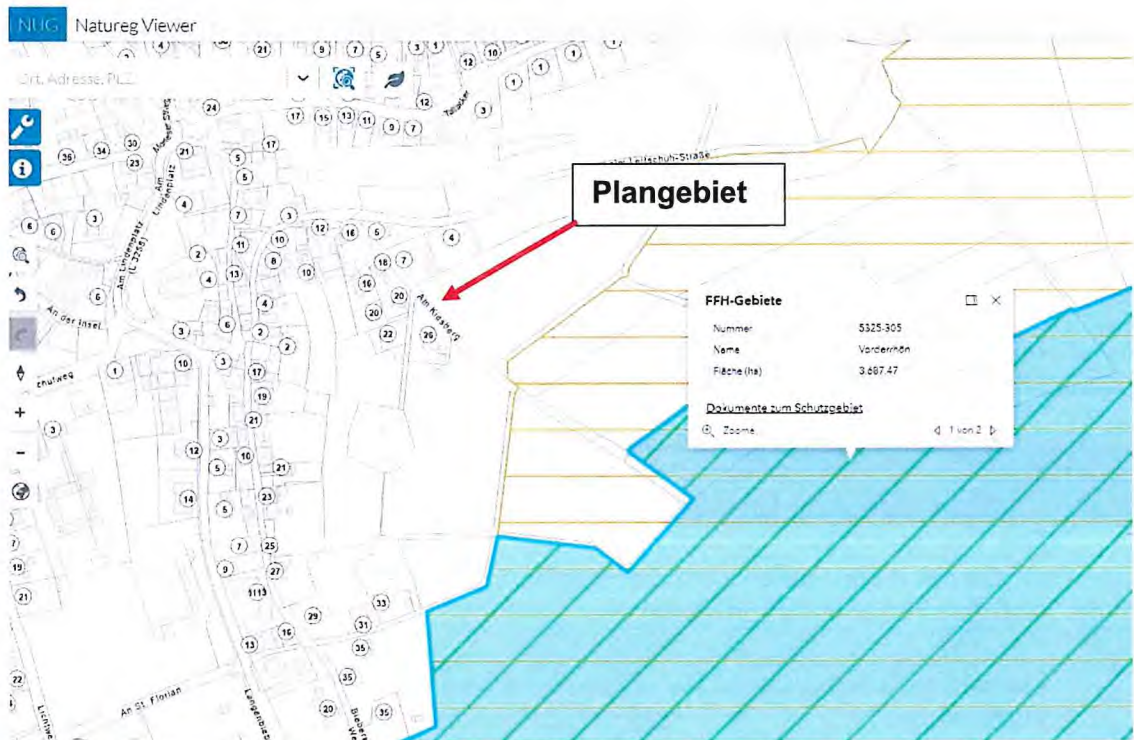


Abbildung 12: Ausschnitt Natureg-Viewer Hessen mit FFH-Gebiet „Vorderrhön“

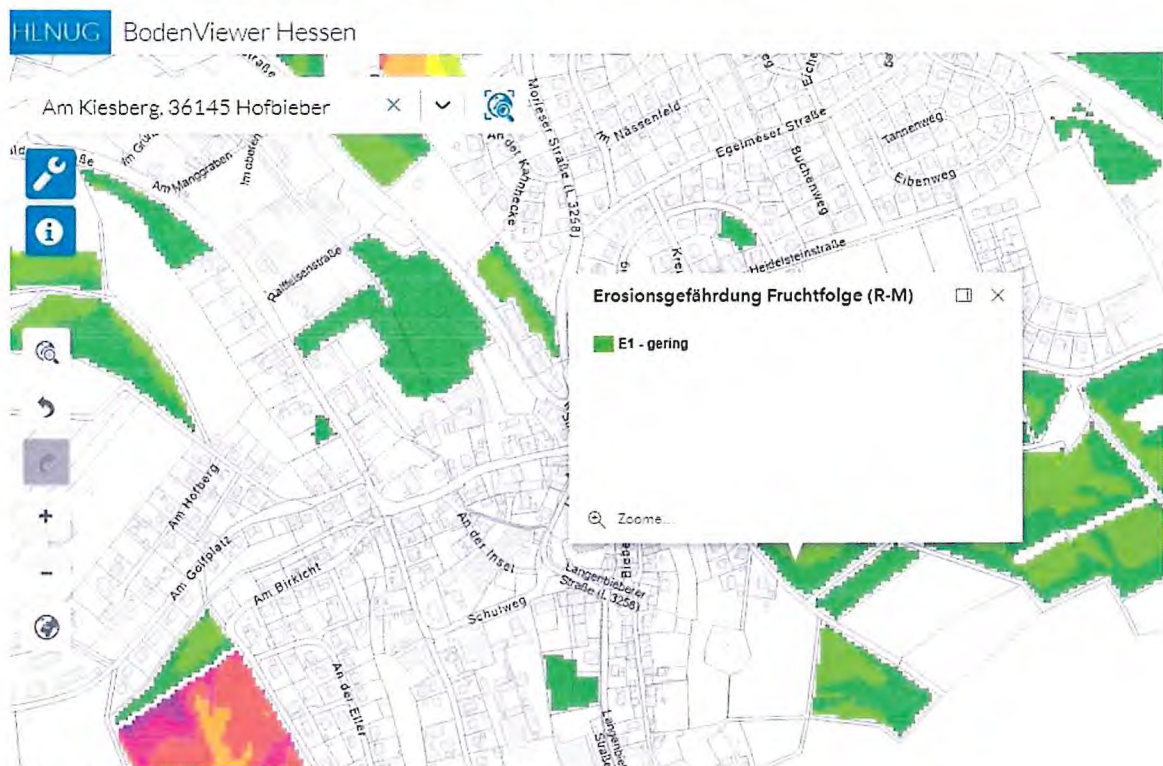


Abbildung 13: Ausschnitt Bodenerosionsatlas 2023 (ABAG)

Gemäß Bodenerosionsatlas 2023 (ABAG) besteht eine geringe natürliche Erosionsgefährdung. Auf Grund der geringen Flächenbeanspruchung durch die Ergänzungssatzung werden die Bodenfunktionen nicht erheblich beeinträchtigt.

Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten und geplanten Heilquellenschutz- und Trinkwasserschutzgebieten. Die Hydrogeologische Beurteilung ist ungünstig (Ursache: Gebiete mit hoher Wasserdurchlässigkeit der Grundwasserleiter; Gebiete mit einer wesentlichen, d.h. weiträumigen Grundwasserstockwerksgliederung; Gebiete mit gespannten und artesisch gespannten Grundwasservorkommen; Gebiete mit Karstgrundwasserleitern).

Klima und Lufthygiene, Starkregen

Durch die Bebauung des Plangebiets sind Auswirkungen auf Klimafunktionen, wie z.B. Luftleitbahnen, Kaltluftbahnen oder Durchlüftungsbahnen zu erwarten. Es handelt sich klimatisch um einen Nordhang. Das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31/4, teilt in seiner Stellungnahme vom 16.12.2024 mit, dass gemäß der Starkregen-Hinweiskarte und dem Starkregenviewer des Landes Hessen (<https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de>) das geplante Vorhaben auf einer Fläche mit einem Starkregenhinweis-Index „hoch“ liegt. Die Fließpfade in Folge eines Starkregenereignisses können laut den Fließpfadkarten die geplante Bebauung kreuzen.

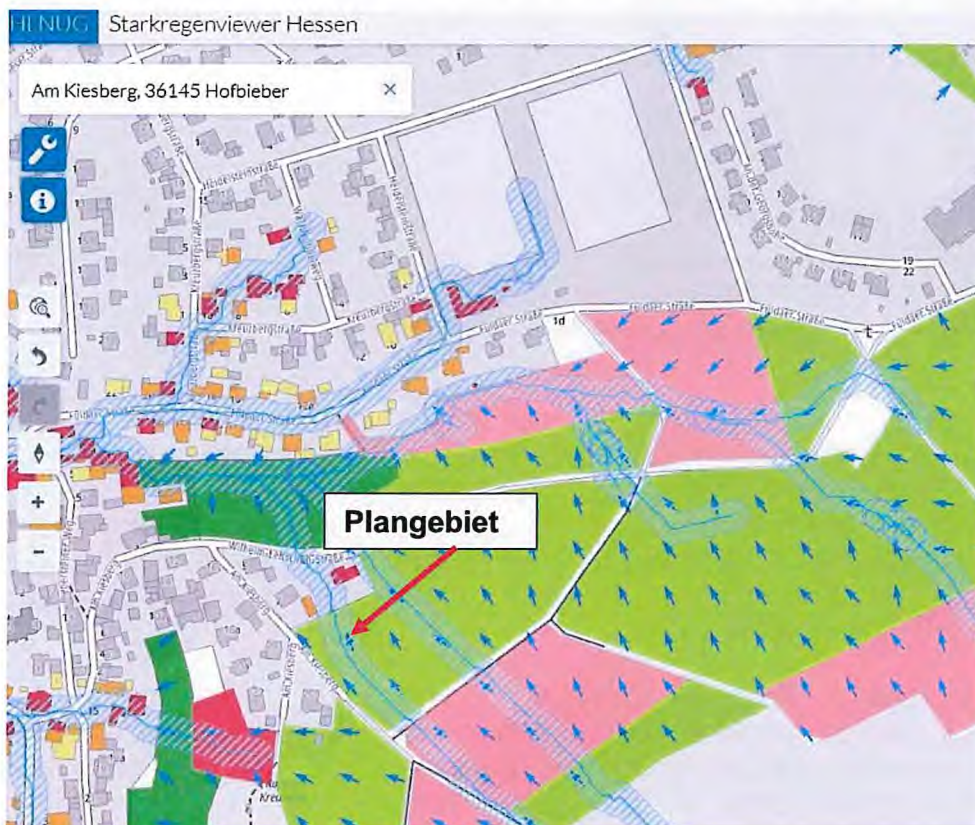


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Starkregenviewer, HLNUG

Aus der Karte des Starkregenfrühwarnsystems im Rahmen des Projektes der Erstellung der Starkregensimulation, siehe Abb. 15 (Förderung durch das Land Hessen) geht allerdings keine Betroffenheit hervor.

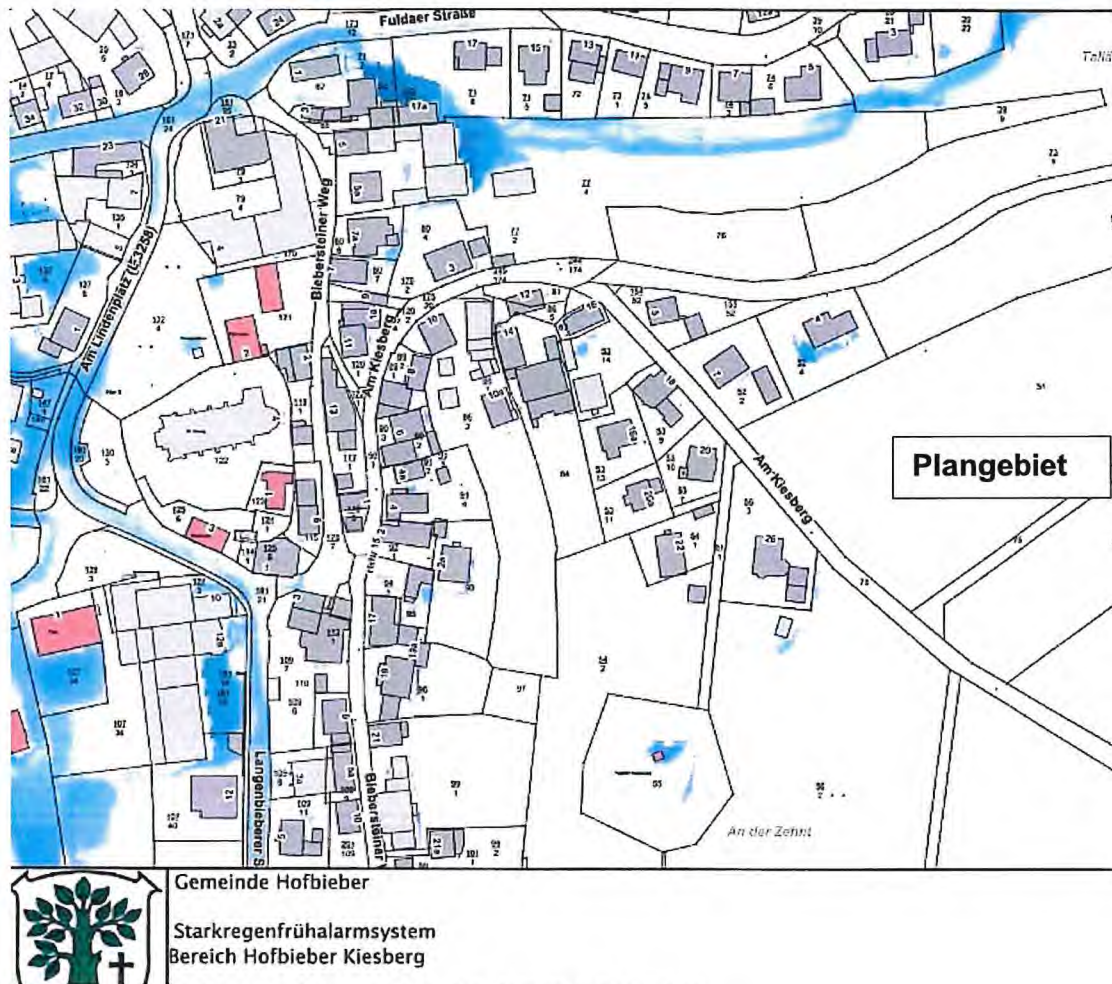


Abbildung 15: Starkregenfrühwarnsystem der Gemeinde Hofbieber

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europ. Vogelschutzgebiete
Das FFH-Gebiet und Europäische Vogelschutzgebiet „Vorderrhön“ Nr. 5525-401 befindet sich in einer Entfernung von ca. 130 m. Von Auswirkungen durch das Plangebiet auf die Erhaltungsziele nach FFH-Richtlinie und Bundes-Naturschutzgesetz wird aufgrund der bestehenden Entfernung nicht ausgegangen. Es gibt keine angrenzenden Gewässer.

Vegetations- und Biotopausstattung
Gemäß der Hessischen Biotopkartierung grenzt das Plangebiet nicht unmittelbar an bestehende gesetzlich geschützte Biotope an. Das Plangebiet selbst ist Grünland frischer Standorte, mit mittlerer bis intensiver Nutzungsintensität, im Landschaftsplan der Gemeinde Hofbieber eingeordnet.

Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild
Das Satzungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 416 m bis 423 m ü. NN. und das Gelände fällt in Richtung Norden.

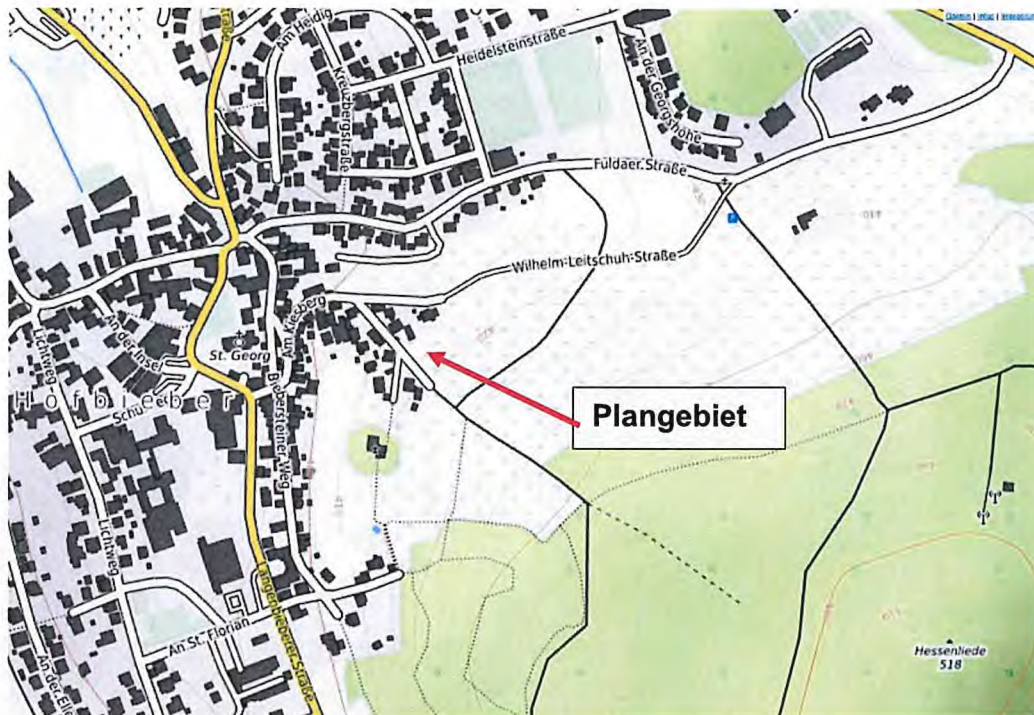


Abbildung 16: Ausschnitt aus opentopomap

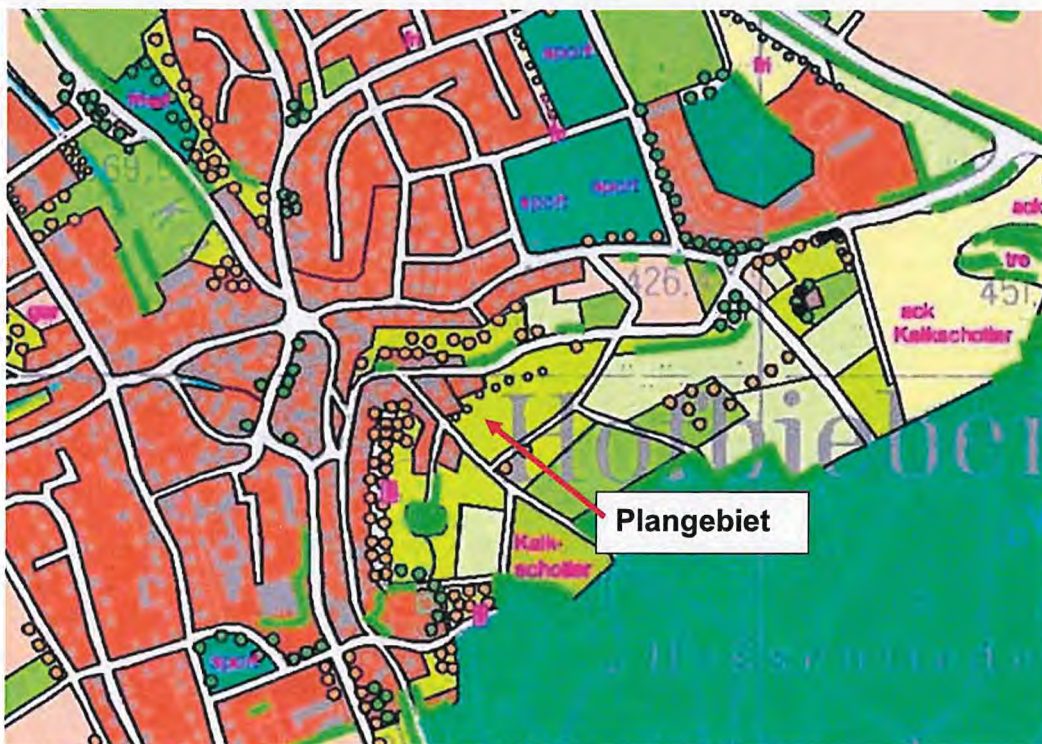


Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Hofbieber

Aus dem Lärmviewer des Landes Hessen geht hervor, dass das Gebiet tags und nachts einen Lärmpegel durch Straßenlärm von 40-44 dB(A) aufweist (Lärmkartierung 2022).

Entsprechend der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete nachts ein Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) festgesetzt.

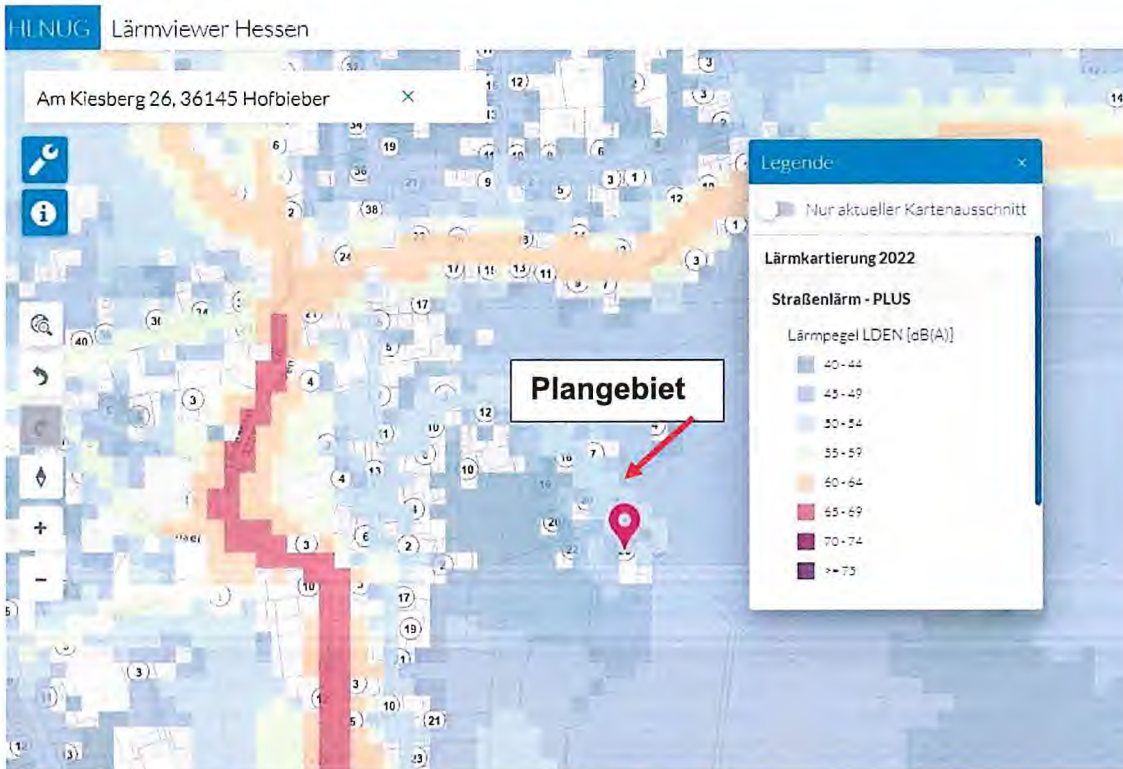


Abbildung 18: Ausschnitt aus Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2022

Eingriffe und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 2590 m², davon als überbaubare Fläche ca. 1335 m². Für den entstehenden Eingriff ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz ein Ausgleich zu erbringen. Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Eine Vorabstimmung und Festlegung des erforderlichen Ausgleichs mit der Unteren Naturschutzbehörde ist im Sommer 2024 erfolgt. Innerhalb des Satzungsgebiets kann der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden. Es ist daher ein Ausgleich außerhalb des Satzungsgebietes auf dem Flurstück Gemarkung Hofbieber, Flur 16, Flst Nr. 6 durch folgende Maßnahmen erforderlich:

Ausgleichsmaßnahme 1: Entwicklung einer Fläche für die natürliche Sukzession am Gewässerrand. Dem Ausgleich 1 dient eine Fläche von 550 m². Die Fläche ist vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen (keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel, keine Beweidung, keine Mahd, sie darf weder trockengelegt noch aufgefüllt oder bebaut werden, vorhandene Bepflanzungen dürfen nicht beseitigt werden).

Ausgleichsmaßnahme 2: Aufforstung als Feldgehölz. Bepflanzung der restlichen Fläche des Flst Nr. 6 mit mindestens 10 Bäumen zweiter Ordnung sowie Sträuchern entsprechend Pflanzliste im Textteil (siehe Anlage). Für die Bäume wird ein Pflanzabstand von 8x8m gewählt. Für die Sträucher können Pflanzabstände von 2x2m gewählt werden oder die Gehölzpflanzungen als Inselstrukturen angeordnet werden. Dem Ausgleich 2 dient eine Fläche von 2220 m².

Der Bereich, in dem die Maßnahmen erfolgen sollen, wird zum Teilgeltungsbereich 2. Dem Ausgleich dient eine Gesamtfläche von ca. 2760 m².



Abbildung 19: Teilgeltungsbereich 2 (Ausgleichsmaßnahme)

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

Auf Grund der bestehenden und geplanten Nutzung als Wohnbebauung ist nicht davon

auszugehen, dass sich schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes ereignen.

7. Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung wird eine Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Die Fläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche teilweise entsprechend geprägt. Es handelt sich dabei um einen Teil des Flurstücks Nr 51, Flur 5, Gemarkung Hofbieber. Das Flurstück befindet sich am östlichen Ortsrand von Hofbieber.

Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Hofbieber für die Ergänzungssatzung erfolgte am 26.09.2024. Die öffentliche Auslegung wurde von 16.12.2024 bis 17.01.2025 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.03.2025 gefasst. In dieser Sitzung erfolgte auch die Würdigung der eingegangenen Anregungen und Hinweise. Von Bürgerseite wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 2590 m², davon als überbaubare Fläche ca. 1335 m². Es findet durch die bauliche Maßnahme ein Eingriff statt, welcher auszugleichen ist. Als Ausgleich wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Entwicklung eines Feldgehölzes sowie einer Sukzessionsfläche festgelegt. Der zu entwickelnde Bereich befindet sich auf Flurstück der Gemarkung Hofbieber, Flur 16, Flst. Nr. 6 (Teilgeltungsbereich 2). Dem Ausgleich dient eine Gesamtfläche von ca. 2760 m².

Unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichspflicht gehen von der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus. Eine Verschlechterung des Gesamtzustandes von Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten.

Aufgestellt:

Gemeinde Hofbieber, den

28. MRZ. 2025

Unterschrift/ Stempel

.....

Markus Röder, Bürgermeister



Bearbeitet, Großenlöder, den 18.03.2025

Dagmar Sippel

Dipl. Ing. Stadtplanung (AKH)

8. Referenzliste

Folgende Planwerke und Unterlagen sind Grundlage der Ergänzungssatzung:

- Amt für Bodenmanagement Fulda, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 26.07.2024
- Bildquelle Abb. 9-11: Dagmar Sippel
- Gemeinde Hofbieber, Baugestaltungssatzung von 08/2017
- Gemeinde Hofbieber, Flächennutzungsplan, Teiländerung Nr. 12 vom 17.09.2014
- Gemeinde Hofbieber, Internetauftritt, Rubrik „Dorfleben – Ortsteile
- Gemeinde Hofbieber, Landschaftsplan, Karte 02, Biotope, Nutzungen. Nordblatt von Büro Ketter-Eichert & Hinz, Architekten und Landschaftsarchitekten, Hünfeld v. Jan. 2005
- Gemeinde Hofbieber, Stellplatzsatzung v. 12.04.2019
- Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Bestandsdatenausgabe aus der Liegenschaftskarte im xml-Format, 26.07.2024
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Bodenviewer
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Geologie Viewer
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2022, Straßenlärm Plus;
- Hessisches Statistisches Landesamt: Bevölkerung in Hessen am 31.12.2023 nach Gemeinden
- isp-gmbh.eu/geoportal/Hofbieber
- Land Hessen, Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz, kurz gruschu-hessen,
- Land Hessen, Geoportal mit Überschwemmungsgebieten;
- Land Hessen, Naturschutzinformationssystem-Viewer; kurz natureg-Viewer,
- Land Hessen, Kompensationsverordnung – KV v. 26.10.2018
- Regionalversammlung Nordhessen, Regionalplan Nordhessen 2009
- RP Kassel, Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000, Landschaftsökologische Grundlagen (Naturräume), 2001,

ABKÜRZUNGEN:

B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
DN	Dachneigung
FD	Flachdach
FN	Flächennutzungsplan
FFH-Gebiet	Flauna-Flora-Habitat-Schutzgebiet
Flst.	Flurstück
GE	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung
HeNatG	Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft – (Hessisches Naturschutzgesetz)
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HVBG	Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
K	Kreisstraße
L	Landesstraße
LEP	Landesentwicklungsplan
LPlan	Landschaftsplan
M	Mischgebiet/ gemischte Baufläche
o.M	ohne Maßstab
PD	Pulldach
SD	Satteldach
TÖB	Träger öffentlicher Belange
Üb. NN	Über NormalNull
WA	Allgemeines Wohngebiet
WE/ha	Wohneinheiten pro Hektar

ANLAGEN:

Teil C Ergebnisse der Beteiligungen

TEIL C

Ergebnisse der Beteiligungen

Gemeinde Hofbieber
Ergänzungssatzung „Am Kiesberg“ gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB
im Ortsteil Hofbieber

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

Stand: 05.02.2025

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Kiesberg" im Ortsteil Hofbieber" der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 16.12.2024 – 17.01.2025, Fristverlängerung bis 24.01.2025, Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

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

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

Folgende Behörden haben in ihren Stellungnahmen Anregungen und Hinweise vorgetragen:

- Deutsche Telekom Technik GmbH NL Südwest v. 17.01.25
- Landkreis Fulda, Kreisausschuss, Fachdienst Bauen und Wohnen, Bauaufsicht v. 24.01.25
- Lokale Nahverkehrsgesellschaft Fulda v. 07.01.25
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH / BIL-Auskunft v. 13.12.24
- OsthessenNetz GmbH v. 10.01.25
- Regierungspräsidium Kassel Abt. 31.4, Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz v. 16.12.24
- Regierungspräsidium Kassel Abt 34, Bergbau, Bergaufsicht v. 19.12.24
- Regierungspräsidium Kassel Abt. 31.2, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz v. 15.01.25
- Vodafone West GmbH v. 30.12.24

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

- Amt für Bodenmanagement Fulda v. 18.12.24
- Avacon Netz GmbH v. 30.11.23
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr v. 16.12.24
- Gascade Gastransport GmbH v. 19.12.24
- Gemeinde Hilders v. 20.12.24
- Handwerkskammer Kassel v. 20.12.24
- Hessen Mobil Fulda v. 09.01.25
- Industrie- und Handelskammer Fulda v. 13.01.25
- K+S Kali GmbH v. 19.12.24
- Landkreis Fulda, Kreisausschuss, Fachdienst Immissionsschutz v. 24.01.25
- Landkreis Fulda, Kreisausschuss, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz v. 24.01.25
- Landkreis Fulda, Kreisausschuss, Fachdienst Gefahrenabwehr v. 24.01.25
- Landkreis Fulda, Kreisausschuss, Fachdienst Natur und Landschaft v. 24.01.25
- Landkreis Fulda, Kreisausschuss, Fachdienst Landwirtschaft v. 24.01.25
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst v. 30.12.24
- Regierungspräsidium Kassel, Dez. Forsten, Jagd, Abt. 21/11 v. 23.12.24
- Regierungspräsidium Kassel, Dez. Regionalplanung v. 15.01.25
- Regierungspräsidium Kassel Abt. Immissionsschutz v. 08.01.24 und Ergänzung v. 09.01.25
- Polizeipräsidium Osthessen/Regionaler Verkehrsdienst Fulda v. 16.12.24
- TenneT TSO GmbH v. 13.12.24

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Kiesberg"" im Ortsteil Hofbieber" der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 16.12.2024 – 17.01.2025, Fristverlängerung bis 24.01.2025, Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB	
Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag

Folgende Behörden haben im Rahmen der Offenlage keine Stellungnahme eingereicht:

- Arbeitsgemeinschaft anerK. Naturschutzverbände im Landkreis Fulda
- Bischöfliches Generalvikariat Fulda
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
- BUND für Umwelt und Naturschutz Landesverband Hessen e.V.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Bahn AG
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
- Finanzamt Fulda
- Evangelische Kirchengemeinde Dipperz
- Gemeinde Dipperz
- Gemeinde Hofbieber
- Gemeinde Nüsttal
- Gemeinde Petersberg
- Gemeinde Poppenhausen
- Gruppenwasserwerk Vorderrhön
- Hessen Forst, Forstamt Hofbieber
- Hessisches Landesamt für Denkmalpflege
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- Kreisbauernverband Fulda
- Kreishandwerkerschaft Fulda
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH)
- Landesjagdverband Hessen e.V.
- Magistrat der Stadt Tann
- Magistrat der Stadt Hünfeld
- Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen e.V.
- RhönEnergie Osthessen GmbH
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- Stadt- und Kreisarchäologie Fulda
- Verband Hessischer Fischer
- Wasser- und Bodenverband

Da die Frist für die Trägerbeteiligung am 17.01.2025 abgelaufen ist, und nur der Landkreis Fulda eine Fristverlängerung bis zum 24.01.25 beantragt hat, kann davon ausgegangen werden, dass keine weiteren Anregungen zu erwarten sind.

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Kiesberg"" im Ortsteil Hofbieber" der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 16.12.2024 – 17.01.2025, Fristverlängerung bis 24.01.2025, Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen

	Behandlungsvorschlag
--	-----------------------------

11 – Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 17.01.2025:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web-Portal [hps://trassenauskunftsbel.telekom.de/html/index.html](https://trassenauskunftsbel.telekom.de/html/index.html) oder per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de

Zur genannten Ergänzungssatzung haben wir keine Einwände vorzubringen.

Bei Fragen zur Erschließung der Grundstücke wenden Sie sich bitte an den Bauherrenservice unter der 0800-330 8844 oder per Mail an das zuständige APL-Ressort (apl-sw4@telekom.de).

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und betrifft das Baugenehmigungsverfahren bzw. die Bauausführung.

Ein Hinweis hierzu wird in den textlichen Festsetzungen nachrichtlich ergänzt

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Kiesberg"" im Ortsteil Hofbieber" der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 16.12.2024 – 17.01.2025, Fristverlängerung bis 24.01.2025, Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB	
Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
33 Landkreis Fulda, Kreisausschuss, vom 24.01.2025: gegen die o. g. Bauleitplanung nach Maßgabe der eingereichten Unterlagen werden seitens des Landkreises Fulda keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Seitens des Fachdienstes Bauen und Wohnen – Bauaufsicht - werden folgende Hinweise und Anregungen gegeben:	
34 - Fachdienst Bauen und Wohnen – Bauaufsicht: Punkt 3. Höhe baulicher Anlagen: a. Die Bestimmung hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlage ist im Textteil der Ergänzung widersprüchlich hinsichtlich der Festlegungen bei Pultdächern. Als Traufhöhe bei Dächern mit (...) Pultdächern gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. der untere Pultdachabschnitt. Die Festlegung ist nicht eindeutig nachvollziehbar. Es wird empfohlen, die Gebäudehöhe bei Pultdächern klarzustellen und/oder durch eine Skizze zu konkretisieren.	Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine Ergänzung/ Klarstellung im Textteil als Schemaschnitt.
b. Eine eindeutige Festlegung der natürlichen Geländeoberfläche in Form einer eindeutig bestimmten Horizontalen oder beigefügten Schnittzeichnungen erfolgte in dieser Satzung nicht. Die Festsetzung der natürlichen Geländeoberfläche als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist aufgrund ihrer Unbestimmtheit und Veränderbarkeit ungünstig. Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sollten diese Punkte feste, eindeutig bestimmbare Bezugspunkte sein. Es empfiehlt sich, die Höhe durch Bezug auf NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) oder auf einen anderen Bezugspunkt, z. B einen eingemessenen Kanaldeckel, festzusetzen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wird ergänzt, dass dem Bauantrag ein Geländeschnitt beizufügen ist. Der Empfehlung wird gefolgt. Vorhandene Kanaldeckelhöhen werden im Planteil ergänzt.
2. Planteil – Festlegungen Im Planteil wurden die Angaben zur Höhe der baulichen Anlagen inklusiv Bezugspunkt, II. Gestalterische Festsetzungen nicht beschrieben. Es wird empfohlen, diese Festsetzungen im Planteil ebenfalls aufzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Textlichen Festsetzungen werden auf dem Planteil eingefügt.

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Kiesberg"" im Ortsteil Hofbieber" der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 16.12.2024 – 17.01.2025, Fristverlängerung bis 24.01.2025, Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
3. B1. Überbaubare Grundstücksflächen Im Textteil wurde darauf verwiesen, dass eine Baugrenze festgelegt ist. In der Begründung ist unter „Baugrenze“ angegeben, dass die Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten dürfen. Im Planteil findet sich hingegen nun eine explizite Darstellung bzw. Lage der Wohnhäuser mit Garage innerhalb des Baufensters. Gemäß § 23 (5) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden, wenn in der Satzung nichts anderes festgesetzt ist. Zur sicheren Anwendbarkeit ist die Klarstellung, inwieweit die angegebene Lage, insbesondere auch die der Nebenanlagen / Garagen im Planteil verbindlich ist, zu empfehlen; Ebenso, ob Garagen und Nebenanlagen abweichend zur Darstellung im Planteil außerhalb der Baugrenze zugelassen werden sollen.	<i>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine Klarstellung/ Ergänzung zu den Nebenanlagen gem. § 23 (5) BauNVO.</i>
4. Bemaßung Es wird empfohlen, – insbesondere im Zuge der Digitalisierung und deren Bearbeitung ohne Planvorlage in Papierform – im Plan die Bemaßung des Baufeldes (blau) für die Tiefe / Breite und dessen seitliche Abstände zu den Grundstücksgrenzen klarzustellen und zu ergänzen.	<i>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine Ergänzung der Bemaßung..</i>
5. Beleuchtung Regelungen zum Betreib oder zur Benutzung von Beleuchtungsanlagen (Nutzungszeiten) können mangels bodenrechtlichen Bezugs in Bebauungsplänen nicht getroffen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB regelt zwar, dass die Gemeinde bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan festsetzen kann. Hiervon werden aber nicht die Modalitäten der Nutzung erfasst.	<i>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine Prüfung des Rechtsbezugs.</i>

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Kiesberg"" im Ortsteil Hofbieber" der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 16.12.2024 – 17.01.2025, Fristverlängerung bis 24.01.2025, Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB	
Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
6. Der Fachdienst Bauen und Wohnen geht davon aus, dass der vorgelegte Textteil bzw. die Planzeichnungen der Ergänzungssatzung entsprechend eingebunden werden.	Der Anregung wird gefolgt. Der vorgelegte Textteil wird entsprechend in die Satzung eingebunden.
<u>34 – Lokale Nahverkehrsgesellschaft vom 07.01.2025:</u> die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV ist gemäß den Anforderungen des Nahverkehrsplans des Landkreises Fulda in seiner aktuell gültigen Fassung aus dem Jahr 2017 hinreichend sichergestellt, da sich das Plangebiet innerhalb von 800 Meter Luftlinie zur nächstgelegenen Zugangsstelle (Bushaltestelle „Hofbieber Ortsmitte“) befindet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Punkt wird in der Begründung ergänzt.
<u>38 NRM Netzdienste RheinMain vom 13.12.2024:</u> Nach Einsichtnahme in die Unterlagen konnten wir feststellen, dass die Interessen der terranets bw GmbH (ehemals Gas-Union Transport GmbH) von ihrer Anfrage nicht betroffen sind. Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die oben genannte Maßnahme gemäß eingereichter Unterlagen. Im Änderungsfall ist eine Neuanzeige zwingend erforderlich. Mögliche externe Ausgleichsflächen wurden nicht berücksichtigt. Diese sind gesondert anzuzeigen Bitte melden Sie sich einmalig an, sie erhalten dann in Kürze einen Zugang. Mittels der BIL Online-Leitungsauskunft, erfahren Sie zukünftig schnellstmöglich, ob im fraglichen Bereich Leitungen unseres Unternehmens, mit aktuell parallel über 90 anderen Netzbetreibern vorhanden sind, und das alles mit nur einer Anfrage. Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für das von uns betreute Netz Nord der terranets bw GmbH (ehemals Netz der Gas-Union Transport GmbH), so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Kiesberg"" im Ortsteil Hofbieber" der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 16.12.2024 – 17.01.2025, Fristverlängerung bis 24.01.2025, Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB	
Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<u>39-OsthessenNetz GmbH vom 09.01.2025, Zeichen AM1 Pr:</u> gegen den Entwurf des oben genannten Ergänzungssatzung bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Die geplanten Baugrundstücke sollen über das in der Straße " Am Kiesberg" vorhandene 1-kv-Netz der OsthessenNetz GmbH aus der vorhandenen Trafostation „Hofbieber/ Kirchplatz“ mit elektrischer Energie versorgt. Ebenso sollen auf den Dachflächen geplante Photovoltaikanlagen nach Möglichkeit die erzeugte elektrischer Energie über die entsprechenden Hausanschlüsse in das vorhandene Stromversorgungsnetz der OsthessenNetz GmbH eingespeist werden. Abhängig von den beantragten Einspeisungen werden ggf. zusätzlich geplante Maßnahmen im vorgelagerten Stromversorgungsnetz notwendig. Die Bauherren bzw. beauftragten Planungsbüros sollten so früh wie möglich über das Netzanschlussportal der OsthessenNetz GmbH, das auf unserer Internetseite www.osthessennetz.de unter dem Punkt „Hausanschluss“ zu finden ist, einen entsprechenden Stromanschluss beantragen.	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und betrifft die Bauausführung.</i>
<u>41-Regierungspräsidium Darmstadt vom 30.12.2024:</u> über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagekräftige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Es erfolgt hierzu eine nachrichtliche Ergänzung im Textteil unter Punkt III. Hinweise.</i>

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Kiesberg"" im Ortsteil Hofbieber, Beteiligung von 16.12.2024 – 17.01.2025, Fristverlängerung bis 24.01.2025, Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB	
Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.	
<u>42/1- RPKS, Dez. 31/4 - Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz vom 16.12.2024:</u> Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz: Nach Maßgabe der vorgelegten Unterlagen bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange hinsichtlich oberirdischer Gewässer und zum Hochwasserschutz keine Bedenken gegen die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Am Kiesberg“ der Gemeinde Hofbieber im Ortsteil Hofbieber. Gemäß der Starkregen-Hinweiskarte und dem Starkregenviewer des Landes Hessen (https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de) liegt das geplante Vorhaben auf einer Fläche mit einem Starkregenhinweis-Index „hoch“. Die Fließpfade in Folge eines Starkregenereignisses können laut den Fließpfadkarten die geplante Bebauung kreuzen. Es wird empfohlen diese Hinweise bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Ausgleichsfläche 1 liegt an einem Gewässer ohne Namen. Gegen die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den Umweltbelang Starkregen wurde bereits in der Begründung unter Punkt 6, Seite 18, eingegangen. Aus der Karte des Starkregenfrühwarnsystems im Rahmen des Projektes der Erstellung der Starkregensimulation (Förderung durch das Land Hessen) geht keine Betroffenheit hervor. Dies wird in der Begründung ergänzt.

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Kiesberg"" im Ortsteil Hofbieber" der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 16.12.2024 – 17.01.2025, Fristverlängerung bis 24.01.2025, Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB	
Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
42/2- RPKS, Dezernat 34 vom 19.12.2024: Stellungnahme des Dezernates 34 (Bergaufsicht) vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem o.g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass beide Teilgeltungsbereiche von dem Berechtigungsfeld „Marbach“ (Steinsalz, Sole) überdeckt werden. Es wird empfohlen die Bergwerkseigentümerin K+S Minerals and Agriculture GmbH, Bertha-von-Suttner-Straße 7, 34111 Kassel, zum Vorhaben zu hören. Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bergwerkseigentümerin K+S Minerals and Agriculture GmbH hat mit Stellungnahme v. 19.12.24 mitgeteilt, dass deren Belange nicht betroffen sind.
42/3-RPKS, Dezernat Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Atlanten, Bodenschutz vom 04.12.2023: Grundwasserschutz, Wasserversorgung Nach den vorliegenden Unterlagen ist die Veranlassung der o. a. Bauleitplanung aufgrund einer kurzfristigen Flächenverfügbarkeit zur Schaffung notwendiger Bauplätze. Die in der vorliegenden Planzeichnung dargestellten Teilgeltungsbereiche 1 (für die bauliche Nutzung) und 2 (für den Ausgleich) liegen außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, werden jedoch von einem im gültigen Regionalplan Nordhessen 2009 ausgewiesenen „Vorbereichsgebiet für den Grundwasserschutz“ überlagert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dies wird in der Begründung ergänzt.

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Kiesberg"" im Ortsteil Hofbieber" der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 16.12.2024 – 17.01.2025, Fristverlängerung bis 24.01.2025, Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
Zum v. g. Vorbehaltsgebiet wird angemerkt, dass bei den besagten Vorhaben den Belangen des Grundwasserschutzes ein nicht zu vernachlässigendes Gewicht beizumessen ist. Insbesondere sind mögliche Eintritte von Schadstoffen in das Grundwasser durch geeignete Sicherungsmaßnahmen zu verhindern (vgl. RPN 2009, S. 168 f.). Die abschließende Beurteilung hinsichtlich der Belange des Grundwasserschutzes i. S. des § 5 WHG obliegt der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda. Diese Zuständigkeitsregelung ergibt sich aus § 65 Abs. 1 HWG.	<i>Dies wird in den Textlichen Festsetzungen nachrichtlich ergänzt.</i> <i>Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Fulda hat mit Stellungnahme v. 24.01.25 keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</i>
Hinweise: ☐ Die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung in ausreichender Güte und Menge liegt in der Eigenverantwortung der Gemeinde Hofbieber. Daher wird angemerkt, dass im Rahmen der Bedarfsbilanzierung die genehmigten Wasserrechte und etwaige Lieferbeziehungen (insb. Mit Blick auf mögliche Versorgungsengpässe) bei dem Vorhaben mit zu beachten sind. Hierzu bedarf es einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Eigenbetrieb „Gemeindewerke Hofbieber“. ☐ Falls im laufenden Verfahren durch vorgebrachte Hinweise anderer Träger öffentlicher Belange ein weiterer vorhabenbezogener Ausgleich außerhalb der in den vorliegenden Unterlagen dargestellten Geltungsbereiche realisiert werden soll, wäre eine Beurteilung dieser Kompensationsmaßnahmen erst mit einer detaillierten Maßnahmenbeschreibung (insb. Zur Lage in der Örtlichkeit) möglich.	<i>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und betrifft die Ausführungsplanung.</i> <i>Weitere Kompensationsmaßnahmen auf anderen Flächen werden nicht festgesetzt.</i>
Altlasten, Bodenschutz Nachsorgender Bodenschutz: Nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ des Landes Hessen (FIS AG) sind für den Planungsraum weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 des HWG) bekannt. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich somit keine Vorgaben oder Einschränkungen.	<i>Der Hinweis bezüglich Altlasten/ Bodenschutz wird ergänzt.</i>

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Kiesberg"" im Ortsteil Hofbieber" der Gemeinde Hofbieber, Beteiligung von 16.12.2024 – 17.01.2025, Fristverlängerung bis 24.01.2025, Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB	
Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
Überschüssige Erdmassen sind einer möglichst hochrangigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach §§ 6-8 KrWG zuzuführen. Erfolgt die Verwertung durch Auf-oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen der §§ 6-7 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu §§ 6 – 8 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle. Etwaige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt.	
47 – Vodafone West GmbH, vom 30.12.2024, Vorgangsnummer: OEG-23509: Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Großenlöder, den 05.02.2025

Planungsbüro Dagmar Sippel
Dipl. Ing. Stadtplanung (AKH)

PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB) (Teilgeltungsbereich 2:
Flst Nr. 6, Flur 16, Gemarkung Hofbieber)



Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§
9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

Ausgleichsmaßnahme 1: Entwicklung einer
Fläche für die natürliche Sukzession am
Gewässerrand. Dem Ausgleich 1 dient eine Fläche
von ca. 550 m².



Die Fläche ist vollständig aus der landwirtschaft-
lichen Nutzung zu nehmen (keine Dünge- und
Pflanzenschutzmittel, keine Beweidung keine
Mahd, sie darf weder trockengelegt, noch
aufgefüllt oder bebaut werden, vorhandene
Bepflanzungen dürfen nicht beseitigt werden.

Ausgleichsmaßnahme 2: Bepflanzung der
restlichen Fläche des Flst Nr. 6 mit mindestens 10
Bäumen zweiter Ordnung sowie Sträuchern
entsprechend Pflanzliste im Textteil. Für die Bäume
wird ein Pflanzabstand von 8x8m gewählt.
Für die Sträucher können Pflanzabstände von 2x2m
gewählt werden oder die Gehölzpflanzungen als
Inselstrukturen angeordnet werden. Dem Ausgleich
2 dient eine Fläche von 2220 m².



Ausgleich 2: Anpflanzung von Bäumen
zweiter Ordnung sowie Sträuchern

Ausgleich 1: Sukzessionsfläche

10,00

1/23a

6

8

4

5

2/1

30

31

7

50/2

50/1

48/5

9/12

1/22a

Gemeinde Hofbieber Landkreis Fulda

Ausgleichsfläche für Ergänzungs-
satzung "Am Kiesberg", Ortsteil
Hofbieber, Teilgeltungsbereich 2

Maßstab: M 1:1000
Format DIN A4
18.03.2025

Bearbeitung:
Planungsbüro pds
Dipl. Ing. Dagmar Sippel
An der Röde 32
36137 Großenlütder



Blickpunkt HOFBIEBER



Jahrgang 54

Freitag, 28. März 2025

Nummer 13

Aus dem Inhalt



www.hofbieber.de



Der Barfuß-Erlebnispfad
öffnet am
05.04.2025

Amtliche Bekanntmachungen

Einladung zur Sitzung des Ortsbeirats Hofbieber

Am Donnerstag, 03.04.2025, findet um 19:30 Uhr im Foyer des Gemeindezentrum Hofbieber eine öffentliche Sitzung des Ortsbeirats Hofbieber statt, zu der hiermit eingeladen wird.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung sowie Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit des Ortsbeirats
2. Straßenzustand im Ortsteil (Schlaglöcher).
3. Heckenrückschnitt auf Grundstücksgrenze
4. Verschiedenes

gez. Heribert Bleuel
Ortsvorsteher

Einladung zur Sitzung des Ortsbeirates Wittges

Am Donnerstag 03.04.2025, findet um 20:00 Uhr in der Backstube Frohnäpfel eine öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Wittges statt, zu der hiermit eingeladen wird.

Tagesordnung:

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit des Ortsbeirates
2. Verlesung des Protokolls der letzten Ortsbeiratssitzung
3. Feld- und Radwegbau, sowie Information zum Abschluss über den Vorschlag der Arbeitsgruppe Feldwege
4. Verschiedenes

gez. Dominik Hohmann
Ortsvorsteher

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Am Kiesberg“, Gemeinde Hofbieber im Ortsteil Hofbieber

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat am 13.03.2025 die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Am Kiesberg“, in der Gemarkung Hofbieber, Flur 5, bestehend aus der Plankarte mit Textteil als Satzung gemäß § 34 (6) BauGB beschlossen. Die Begründung zur Ergänzungssatzung „Am Kiesberg“ wurde gebilligt. Dies wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung „Am Kiesberg“ in der Gemarkung Hofbieber, Flur 5, in Kraft.

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf einen Teil des in der Plankarte dargestellten Flurstücks Nr. 51.



Die Ergänzungssatzung „Am Kiesberg“ kann neben Begründung in der Gemeindeverwaltung Hofbieber, Bauamt, Schulweg 5, 36145 Hofbieber, während der allgemeinen Dienststunden von Jedermann von diesem Tag ab eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen jedermann Auskunft erteilt. Einsichts- und Auskunftsmöglichkeiten sind zu folgenden Zeiten gegeben:

Öffnungszeiten Verwaltung: Mo., Mi., Do., Fr. - von 8.30 bis 12.00 Uhr sowie dienstags von 8.30 bis 12.00 Uhr und von 16.30 bis 17.30 Uhr, sofern nicht auf die genannten Tage ein gesetzlicher oder kirchlicher Feiertag fällt, und nach telefonischer Vereinbarung.

Ferner ist die Ergänzungssatzung auf der Internetseite der Gemeinde Hofbieber unter <https://www.hofbieber.de/bauen-wohnen/bauangelegenheiten/bauleitplanung> einsehbar.

Gemäß § 215 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Satzung und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich sind, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Hofbieber geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründet, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch die Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Hofbieber, den 28.03.2025

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Hofbieber
Markus Röder
Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Hofbieber

23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan Nr. 44 „Mühlenstraße“ Ortsteil Niederbieber

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat in ihrer Sitzung am 13.03.2025 die Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 44 „Mühlenstraße“ und deren Entwurfsoffenlage beschlossen.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den in der Plankarte dargestellten Bereich und soll von landwirtschaftlicher Fläche in eine Gemischte Baufläche geändert werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 bezieht sich auf die Flurstücke, Flur 3, Flst. Nr. 34/2, 136/1 und 136/3 sowie in der Flur 4 die Flurstücke 76/5 teilweise und 76/6, Gemarkung Niederbieber und kann der unten abgebildeten Übersichtskarte entnommen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. 44 ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung von ergänzenden Baugrundstücken für eine gemischte Nutzung. Es soll ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.



Übersicht und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Mühlenstraße“, ohne Maßstab