



**Gemeinde Hofbieber
Ortsteil Hofbieber**

Bebauungsplan Nr. 34b „Rhönblick“ - 2. Bauabschnitt

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(Entwurf: Planungsbüro Vollhardt)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

September 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen.....	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3	Verkehrerschließung.....	2
1.3.1	Motorisierter Individualverkehr.....	2
1.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	3
2	Verfahren	3
2.1	Verfahrensschritte.....	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen.....	4
3.1.1	Regionalplan Nordhessen (RPN)	4
3.1.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.1.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
3.2	Fachgesetzliche Anforderungen	8
3.2.1	Bodenschutz in der Bauleitplanung	8
3.2.2	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	9
3.2.3	Straßenrechtlicher Rahmen.....	10
3.2.4	Starkregenvierwer	10
3.2.5	Lärmschutz	11
3.2.6	Biosphärenreservat Rhön	12
3.2.7	Sonstiges	13
4	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	13
4.1.2	Fläche für Sport- und Spielanlagen	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	14
4.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse	14
4.2.3	Geländehöhen, Höhenlage, Gebäudehöhe	15
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
4.4	Waldfläche	15
4.5	Immissionsschutz	16
4.6	Ver- und Entsorgung.....	16
4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
4.7.1	Dachgestaltung	17
4.7.2	Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen	17
4.7.3	Abfall- und Wertstoffbehälter	18
4.8	Grünordnung.....	18
4.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung	18
4.8.2	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich	19
4.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	20
5	Flächenbilanz	21
6	Begriffsbestimmungen.....	21

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)	1
Abbildung 2: Geltungsbereich auf ALKIS (HVBG).....	2
Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbild (HVBG)	2
Abbildung 4: RMV – Netzplan (Ausschnitt)	3
Abbildung 5: RPN 2009 - Ausschnitt	4
Abbildung 6: RPN Entwurf 2025 - Ausschnitt	4
Abbildung 7: Flächennutzungsplan vor der Änderung.....	6
Abbildung 8: Flächennutzungsplan nach der Änderung.....	6
Abbildung 9: Plangebiet und rechtskräftige Bebauungspläne (unmaßstäblich)	7
Abbildung 10: HLNUG - Starkregenvierwer	10
Abbildung 11: Lage im Biosphärenreservat Rhön	12
Abbildung 12: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)	13

Anlagen

- Immissionsprognose Nr. 7023 zum Bebauungsplan Nr. 34b „Rhönblick“, 2. BA, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 19.07.2026
- Baugestaltungssatzung der Gemeinde Hofbieber, i.d.F. der 1. Änderung vom 01.03.2021
- Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen, Baugebiet „Rhönblick“, PlanÖ GmbH, Biebertal-Fellingshausen, 13.03.2026

Teil B: Umweltbericht (Entwurf: Planungsbüro Vollhardt)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

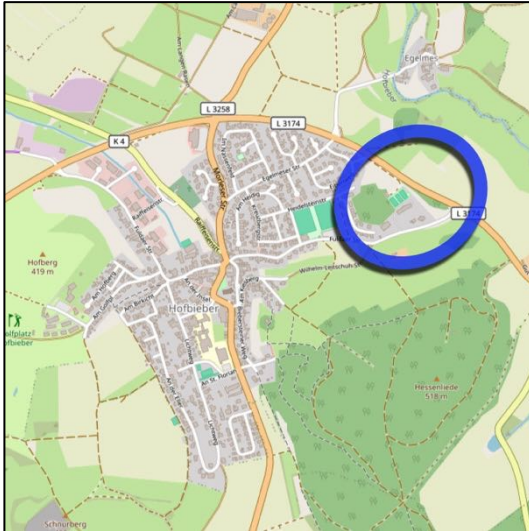


Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat in ihrer Sitzung am 12.12.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rhönblick“ - 2. Bauabschnitt sowie zur dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die vorliegende Planung dient der städtebaulichen Neuausrichtung eines bislang für Sport- und Erholungszwecke weitgehend überplanten Areals im Siedlungsrandbereich von Hofbieber. Für die bislang festgeschriebene Nutzung als Ferienhausgebiet besteht kein Bedarf mehr.

Bereits in einem Besprechungstermin zwischen Vertretern der Gemeinde Hofbieber, dem Regierungspräsidium Kassel

und dem Landkreis Fulda vom 07.02.2012 wurde festgestellt, dass das ehemalige Ferienhausgebiet „Georgshöhe“ westlich des Plangebietes bereits vollständig zum Dauerwohnen genutzt wird. Auch das Haus Rhönblick im Bereich der Tennisanlage wurde zu diesen Zeitpunkt bereits überwiegend zum Dauerwohnen genutzt. Dies trifft auch für die beiden Einzelwohngebäude im Südosten des Plangebietes zu. Das Gebäude eines ehemaligen Hotelbetriebs im Süden des Plangebietes steht bereits seit vielen Jahren leer und soll abgerissen und das Grundstück einer neuen Verwertung durch Wohnbebauung zugeführt werden.

Allgemeines Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für die bislang als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ gem. § 10 BauNVO ausgewiesenen Flächen.

Die Gemeinde verfügt aktuell über keine freien Baugrundstücke. Die wenigen innerörtlichen Baulücken befinden sich alle in Privateigentum und stehen für eine strategische kommunale Siedlungsflächenplanung nicht zur Verfügung. Das Plangebiet hingegen ist zum größten Teil im Gemeindeeigentum. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll daher ein auf die kurz- bis mittelfristige Nachfrage ausgelegtes, qualifiziertes Angebot an Wohnbauflächen geschaffen werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets zur im Osten verlaufenden Landesstraße L 3174 sowie der im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Tennisanlage ist die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen erforderlich. Dies erfolgt vorliegend auf Basis der Empfehlungen einer Immissionsprognose, die als Anlage Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist.

Die Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Bauleitplanung im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren liegen nicht vor. Insofern ist der Bebauungsplan sowie die im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplans im 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufzustellen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

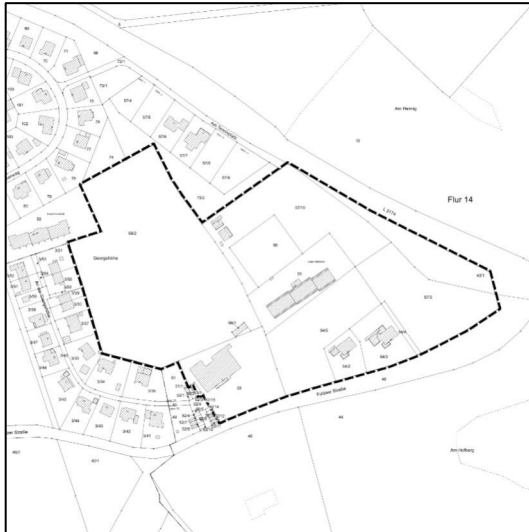


Abbildung 2: Geltungsbereich auf ALKIS (HVBG)



Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbild (HVBG)

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hofbieber und wird im Osten tangiert durch die Landesstraße L 3174 und im Süden durch die Fuldaer Straße, die als innerörtliche Hauptsammelstraße die Verbindung von der Ortsmitte zur Landesstraße und damit zum überörtlichen Straßennetz gewährleistet.

Im Nordwesten schließen sich großflächige Wohngebiete an, im Südwesten grenzt das Wohngebiet „Auf der Georgshöhe“ an, welches zwischen dem Plangebiet und weiter im Westen anschließenden Sportfeldern liegt. Zentral im Plangebiet liegt eine rd. 2 ha umfassende Waldinsel. Östlich anschließend befindet sich eine Tennisanlage.

Der rd. 5,2 ha große Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Hofbieber

Flur:	Flurstücke:
14	43/1, 53, 53/1, 54/2, 54/3, 54/4, 54/5, 55, 56, 57/3, 57/10, 58/1 und 58/2

1.3 Verkehrserschließung

1.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch 2 Anschlüsse an die im Süden verlaufende Fuldaer Straße vorgesehen.

Nach Norden ist eine Verbindung zum 1. Bauabschnitt des Baugebietes „Rhönblick“, jedoch nur im Einbahnverkehr vorgesehen, der nur in südlicher Richtung befahren werden kann. Damit soll Schleichverkehr in nördlicher Richtung, durch den Bereich des 1. Bauabschnittes und das anschließend folgende Wohngebiet im Bereich „Eibenweg“ ausgeschlossen werden.

1.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

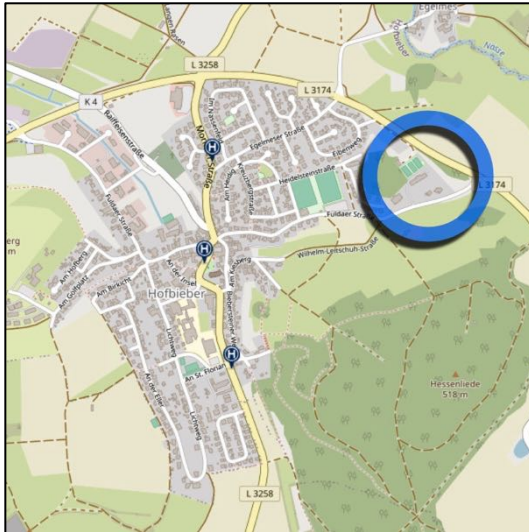


Abbildung 4: RMV – Netzplan (Ausschnitt)

Die nächstgelegenen Haltestellen „Ortsmitte“ und „Egelmesser Straße“ sind rd. 900 – 1.000 m (= ca. 15 min Fußweg) vom Plangebiet entfernt.

Damit ist die Anbindungsqualität für eine Gemeinde im ländlichen Umfeld nicht unüblich, jedoch nicht als gut zu bewerten.

2 Verfahren

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren liegen nicht vor. Insofern wird der Bebauungsplan im 2-stufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufgestellt. Darüber hinaus wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	12.12.2019
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 26.10.2026 bis 27.11.2026
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 26.10.2026 bis 27.11.2026
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____._____._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____._____._____

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen

3.1.1 Regionalplan Nordhessen (RPN)

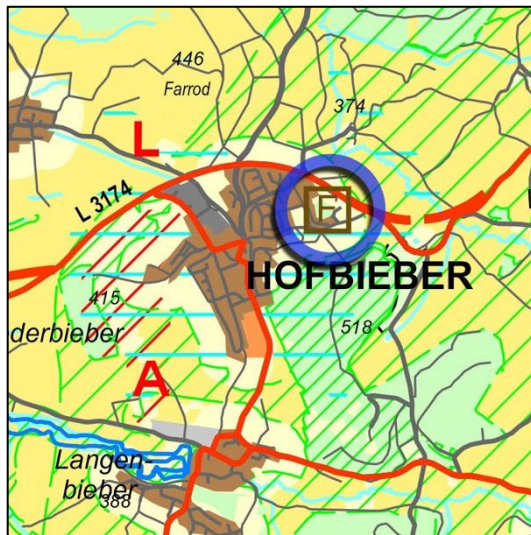


Abbildung 5: RPN 2009 - Ausschnitt



Abbildung 6: RPN Entwurf 2025 - Ausschnitt

Die Gemeinde Hofbieber ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als Grundzentrum im ländlichen Raum mit dem zentralen Ortsteil Hofbieber ausgewiesen. Im aktuellen Entwurf des Regionalplans ist auch der östliche Plangebietsrand weitgehend als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen.

Der zentrale Ortsteil Hofbieber stellt dabei den regionalplanerischen Wohnsiedlungsschwerpunkt dar.

Das Plangebiet ist in der Plankarte im südlichen Teil als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“, im östlichen Teil als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und der zentral liegende Waldbestand als „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ ausgewiesen.

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumanprüche 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.¹*

Die vorliegende Planung dient der städtebaulichen Neuausrichtung eines bislang für Sport- und Erholungszwecke weitgehend überplanten Areals im Siedlungsrandbereich von Hofbieber. Für die bislang festgeschriebene Nutzung als Ferienhausgebiet besteht kein Bedarf mehr. Die vor diesem Hintergrund entstandene Bebauung ist bereits seit vielen Jahren fast ausschließlich zum Dauerwohnen genutzt. Die Bebauungsplankonzeption sieht die ergänzende Erschließung im südlichen und östlichen Bereich vor, um die, zwischen der punktuell bereits vorhandenen Bebauung liegenden Flächen für eine ergänzende Wohnbebauung vorzubereiten.

Der, im Süden des Plangebietes vorhandene leerstehende Baukörper eines ehemaligen Hotelbetriebes, der bereits seit vielen Jahren aufgegeben wurde, soll abgerissen und das Grundstück für Aufteilung in Einfamilienhausgrundstücke vorbereitet werden.

In der Summe können so rd. 20 – 25 Einfamilienhausgrundstücke entstehen, die zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs benötigt werden.

Die Gemeinde verfügt über keine weiteren freien Baugrundstücke. Die wenigen innerörtlichen Baulücken befinden sich alle in Privateigentum und stehen für eine strategische kommunale Siedlungsflächenplanung nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen 2009 und auch im Entwurf 2025 darüber hinaus als „Ferienhausgebiet (Bestand)“ gekennzeichnet:

Gem. Ziel 1, Kap. 3.1.4 „Ferienhausgebiete und überregionalbedeutsame Ferienanlagen“ gilt aus regionalplanerischer Sicht:

„Eine Umwandlung von bestehenden Ferienhaus- und Wochenendhausgebieten in Wohngebiete ist nur dann zulässig, wenn diese städtebaulich dem Siedlungsbestand zugeordnet sind oder werden können und ihre Erschließung sowie Ver- und Entsorgung gesichert ist.“

In der Begründung zu dem o.g. Ziel 1 wird u.a. aufgeführt:

„Um eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern, sollen neue Ferien- und Wochenendhausgebiete sowie Gebiete für die Freizeitnutzung nur unmittelbar an den Ortsrändern entstehen und bestehende, isoliert liegende Gebiete nicht in Wohngebiete umgewandelt werden.“

Bereits in einem Besprechungstermin zwischen Vertretern der Gemeinde Hofbieber, dem Regierungspräsidium Kassel und dem Landkreis Fulda vom 07.02.2012 wurde festgestellt, dass das ehemalige Ferienhausgebiet „Georgshöhe“ bereits vollständig zum Dauerwohnen genutzt wird. Auch das Haus Rhönblick im Bereich der Tennisanlage wurde zu diesen Zeitpunkt bereits überwiegend zum Dauerwohnen genutzt. Dies trifft auch für die beiden Einzelwohngebäude im Südosten des Plangebietes zu. Das Gebäude eines ehemaligen Hotelbetriebs im Süden des Plangebietes steht bereits seit

¹ aus: Regionalplan Nordhessen 2009, Kap. 4.6.1, Grundsatz 1

vielen Jahren leer und soll abgerissen und das Grundstück einer neuen Verwertung durch Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Wohnbebauung Georgshöhe im Westen des Plangebiets schließt unmittelbar an die im Norden angrenzende Wohnsiedlungslage an. Im Nordosten wurden bereits mit dem 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans „Rhönblick“ (rechtskräftig seit 10.01.2020) die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung und Bebauung von 6 Wohnbaugrundstücken geschaffen. Diese sind mittlerweile alle verkauft und befinden sich z.T. in der Bebauung.

Die Voraussetzungen, gem. des o.g. Grundsatz 1, zur Umwidmung des ehem. Ferienhausbereiches in ein Wohngebiet sind daher gegeben.

Das Planvorhaben kann unter diesen Voraussetzungen noch mit den Zielen und/oder Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang gebracht werden.

3.1.2 Flächennutzungsplan

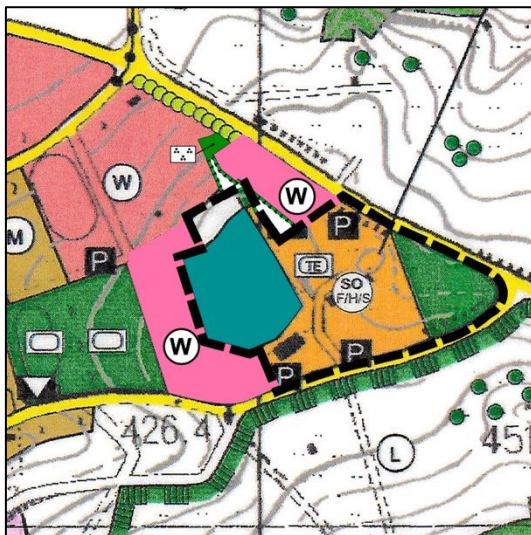


Abbildung 7: Flächennutzungsplan vor der Änderung

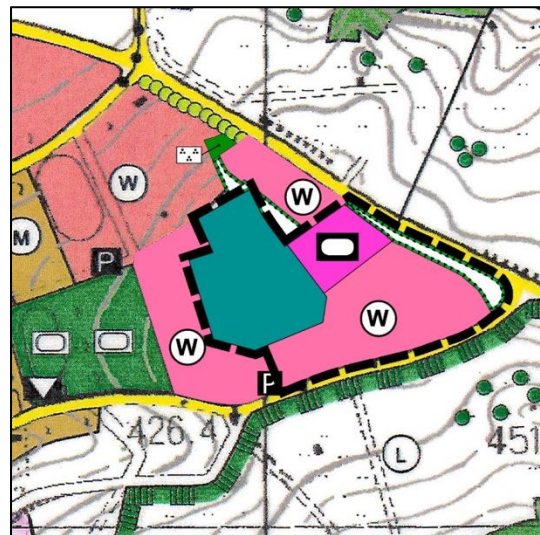


Abbildung 8: Flächennutzungsplan nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber stellt die bereits baulich genutzten Bereiche des Plangebietes als „Sondergebiet – Ferienanlagen / Hotel / Sportanlagen (SO – F/H/S)“ dar. Die zentrale „Waldinsel“ ist als „Fläche für Wald“ dargestellt. Der östliche Teil des Plangebietes, im Knotenpunkt der Fuldaer Straße mit der L 3174 ist eine Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt.

Im Rahmen der FNP-Änderung wird das o.g. Sondergebiet, entsprechend seiner bereits seit vielen Jahren erfolgten Entwicklung und der aktuell geplanten Arrondierung im östlichen Abschnitt, mit Ausnahme der Tennisanlage, als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die Tennisanlage wird, entsprechend ihrer bestehenden Nutzung, als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt.

In den Randbereichen zur Landesstraße sind im Bebauungsplan die Anlage eines Sicht- und Lärmschutzwalls in Verbindung mit dem Entwicklungsziel einer durchgängig blickdichten Bepflanzung unter größtmöglichem Erhalt bestehender Gehölze festgesetzt. Dementsprechend wird dieser Bereich auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) dargestellt.

Die Waldfläche wird in ihrer Darstellung an ihre aktuelle Abgrenzung angepasst.

Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 Abs. 2 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

3.1.3 Verbindliche Bauleitplanung



Abbildung 9: Plangebiet und rechtskräftige Bebauungspläne (unmaßstäblich)

Das Plangebiet sowie dessen unmittelbares Umfeld ist bereits Bestandteil mehrerer Bebauungspläne:

- Der ehemalige Hotelbau im Süden des Plangebietes ist, ebenso wie die noch unbebauten Flächen in der Südostspitze sind Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 2A „Am Galgenküppel“ i.d.F. der 1. Änderung (rechtskräftig seit 15.08.1980). Der ehem. Hotelbau ist darin als „Sondergebiet (SO 2) für Hotel mit Hallenbad in baulicher Zusammenfassung auch als Ausflugs- und Erholungsgaststätte in öffentlicher Benutzung“ festgesetzt. Die unbebauten Flächen im Südosten sind als „private Grünflächen mit Sport- und Spielanlagen“ festgesetzt.
- Die Tennisanlage, der südlich angrenzende Gebäuderiegel „Haus Rhönblick“ sowie die südlich davon, im Bereich der Fuldaer Straße befindlichen zwei Einzelgebäude inkl. der angrenzenden Freiflächen sind Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 2A „Am Galgenküppel“ i.d.F. der 2. Änderung (genehmigt am 03.12.1993) und darin als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Die zwischen den Einzelgebäuden und dem „Haus Rhönblick“ liegenden unbebauten Flächen sind als „private Grünflächen“ festgesetzt.
- Die zentrale Waldfläche ist im o.g. Bebauungsplan als „Fläche für Wald“ und im nördlichen sowie im nordöstlichen Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

- Im Nordosten schließt sich der Bebauungsplan Nr. 2A „Rhönblick“, 1. Bauabschnitt (rechtskräftig seit 10.01.2020) an, der den planungsrechtlichen Rahmen für die Erschließung und Bebauung von 6 Wohnbaugrundstücken inkl.verkehrlicher Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen schaffte. Im Nordwesten schließt sich der Bebauungsplan Nr. 25 „Alter Sportplatz“ (Satzungsbeschluss am 21.08.2004) an, der die rechtlichen Grundlagen für ein großflächiges Wohngebiet bildet, das mittlerweile vollständig erschlossen und bebaut ist.
- Der im Westen angrenzende, beidseitig vollständig bebaute Straßenzug „An der Georgshöhe“ war ursprünglich als Ferienhausgebiet geplant, jedoch bereits seit langem ausschließlich zum Dauerwohnen genutzt. Daher erfolgte mit dem Bebauungsplan Nr. 33 „Georgshöhe“ bereits eine klarstellende Neuwidmung des Bereichs in ein „allgemeines Wohngebiets“ nach § 4 BauNVO.

3.2 Fachgesetzliche Anforderungen

3.2.1 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“²

Erreicht werden kann dieses Ziel nur durch die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen besser genutzt werden (Verdichtung).

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen somit auch

²Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

³ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die 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. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen

die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen- den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*⁵

3.2.2 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Beurteilung:

Die vorliegende Planung dient der städtebaulichen Neuausrichtung eines bislang für Sport- und Erholungszwecke weitgehend überplanten Areals im Siedlungsrandbereich von Hofbieber. Für die bislang festgeschriebene Nutzung als Ferienhausgebiet besteht kein Bedarf mehr. Die vor diesem Hintergrund entstandene Bebauung ist bereits seit vielen Jahren fast ausschließlich zum Dauerwohnen genutzt. Die Bebauungsplankonzeption sieht die ergänzende Erschließung im südlichen und östlichen Bereich vor, um die, zwischen der punktuell bereits vorhandenen Bebauung liegenden Flächen für eine ergänzende Wohnbebauung vorzubereiten.

Der, im Süden des Plangebietes vorhandene leerstehende Baukörper eines ehemaligen Hotelbetriebes, der bereits seit vielen Jahren aufgegeben wurde, soll abgerissen und das Grundstück für Aufteilung in Einfamilienhausgrundstücke vorbereitet werden.

In der Summe können so rd. 20 – 25 Einfamilienhausgrundstücke entstehen, die zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs benötigt werden.

Landwirtschaftliche, oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden daher durch die vorliegende Planung nicht in Anspruch genommen.

Die Planung dient dem Flächenrecycling und der Nachverdichtung und entspricht insofern der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel.

sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

3.2.3 Straßenrechtlicher Rahmen

Der Geltungsbereich reicht in die Bauverbots- und -beschränkungszone gem. § 23 Hess. Straßengesetz (HStrG) zur im Osten verlaufenden Landesstraße L 3174 hinein.

Entlang von Landesstraßen gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 23 Abs. 1 HStrG die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt („Bauverbotszone“) und ist grundsätzlich von *Hochbauten jeder Art* sowie auch von *Aufschüttungen und Abgrabungen im größeren Umfang* freizuhalten.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an (ebenfalls nachrichtlich dargestellt). Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die zuständige Straßenbaubehörde.

3.2.4 Starkregenviewer

Im Starkregenviewer des Landes Hessen ist das Plangebiet überwiegend als „außerhalb des Gefährdungsbereichs“ eingestuft. Die noch unbebauten Flächen im Südosten werden als „Grünland, nicht gefährdet“ bewertet. Entlang der Landesstraße verläuft im südöstlichen Bereich des Plangebietes ein Fließpfad. Dieser entspricht dem Verlauf der Straßenentwässerung und nicht im Bereich der geplanten Wohngebietsbebauung und Erschließung.

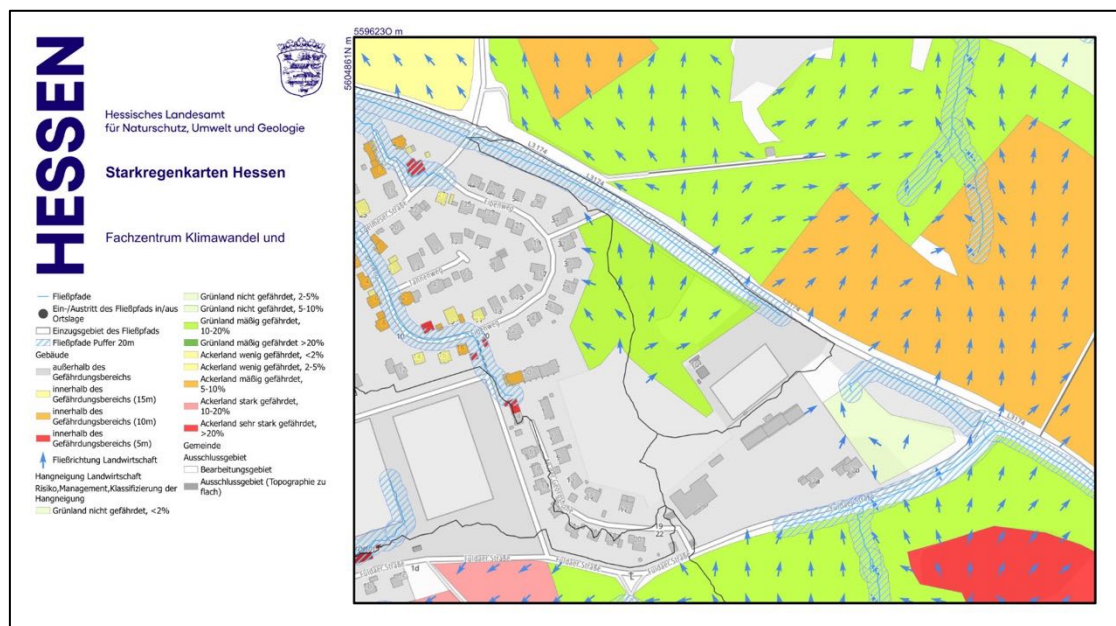


Abbildung 10: HLNUG - Starkregenviewer

Diese Angaben basieren auf topographischen Geländeanalysen und können daher keine realen Überflutungstiefen abbilden. Die Karte stellt lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten.

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten

Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen.

Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet ist etc. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig. ⁶

Bei der im Zuge der geplanten Gebietsentwicklung noch zu erstellenden Erschließungsplanung sind Topographie sowie Fließrichtungen in die geplante Geländemodellierung und Gebietsentwässerung einzubeziehen.

3.2.5 Lärmschutz

Lärm ist kein physikalischer, sondern ein weitgehend subjektiver Begriff. Lärm ist nicht direkt messbar; messbar sind die auftretenden Geräusche einer Geräusch-/ Schallquelle. Als Maßstab für die Lautstärke des Schalls wird der Schallpegel in dB(A) angegeben.

Verschiedene Aussagen über dB(A)-Werte ⁷	
> 70 dB(A)	Unzumutbarkeitsschwelle (Mittelungspegel am Tag), Pkw mit 120 km/h in 25 m Abstand
50 – 55 dB(A)	normale Unterhaltung, laufender Wasserhahn, lärmarme Schreibmaschine
40 dB(A)	leise Musik, leises Sprechen – Innenpegel am Tag
30 dB(A)	Blätterrauschen, Ticken einer leisen Uhr – zumutbarer Innenpegel in der Nacht
20 – 30 dB(A)	Atemgeräusch eines Schlafenden
etwa + 10 dB(A)	subjektive Verdoppelung der Lautheit
+ 3 dB(A)	Verdoppelung der Schallenergie

Bei freier (ungehinderter) Schallausbreitung verringert sich der Mittelungspegel mit zunehmender Entfernung von der Geräuschquelle. Er nimmt etwa 3 dB(A) je Verdoppelung der Entfernung ab [z.B. 25 m von der Straße 63 dB(A), 50 m = 60 dB(A)].

Bauleitpläne unterliegen dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung. Dieser Grundsatz enthält drei Teilforderungen:

1. Das Gebot, vorhandene Konflikte durch Maßnahmen der Bauleitplanung zu beseitigen, mindestens zu verringern (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung)
2. Das Verbot, bereits vorhandene Konflikte durch die Bauleitplanung „weiterzugeben“, also an andere Entscheidungsverfahren zu übertragen (Verbot des Konflikttransfers)
3. Das Verbot, durch die Bauleitplanung erst neu entstehende (andere) Konflikte zu schaffen oder zu verschärfen, die ihrerseits dann „ungelöst“ bleiben.

⁶ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

⁷ aus: Fickert/Fieseler: DER UMWELTSCHUTZ IM STÄDTEBAU, vhw-Vlg., Bonn 2002, S. 319

Verbindliche Vorgabe bildet bei allen städtebaulichen Planungen der sog. „Planungsleit-satz“ des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG):

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden. ...“

Aufgrund der Verkehrsfrequenz auf östlich des Plangebietes verlaufenden Landesstraße (L 3174) und der im Plangebiet befindlichen Tennisanlage wurde die Erforderlichkeit für eine fachgutachterliche Betrachtung der Vereinbarkeit der Wohngebietsentwicklung mit immissionsschutzrechtlichen Anforderungen festgestellt. Das Immissionsgutachten⁸ ist als Anlage Bestandteil der Planungsunterlagen.

Auf Grundlage der Ergebnisse und Empfehlungen wurden Festsetzungen (siehe dazu auch: Kap. 4.5) in den Bebauungsplan aufgenommen, auf deren Grundlage ein gesundes Wohnen gewährleistet werden kann.

3.2.6 Biosphärenreservat Rhön

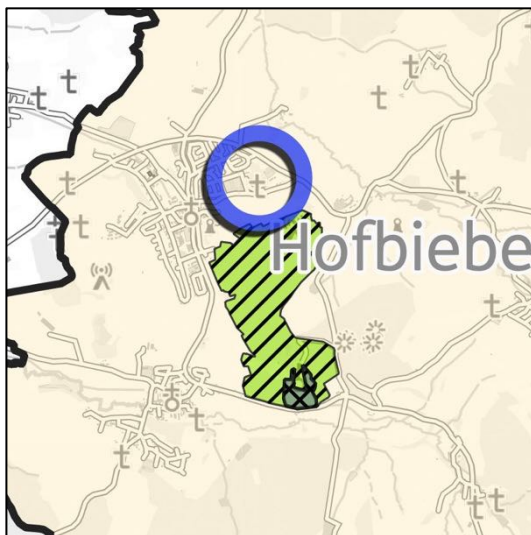


Abbildung 11: Lage im Biosphärenreservat Rhön

Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des Biosphärenreservat Rhön.

Gemäß „Erklärung zum Biosphärenreservat Rhön“ (Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 47, vom 17.11.2025, Seiten 1325 ff.) bezweckt dieses insbesondere:

- 1. den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Kulturlandschaft und deren Biotop- und Artenvielfalt,*
- 2. die Entwicklung einer nachhaltigen Wirtschaftsweise, die den Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht wird,*
- 3. eine nachhaltige Regionalentwicklung, sowie die Förderung und die Entwicklung eines nachhaltigen Tourismus,*
- 4. die Erhaltung und Förderung der regionalen Traditionen, der Kultur und des Brauchtums,*
- 5. die Bildung für eine nachhaltige Entwicklung, die naturkundliche Bildung, das Naturerlebnis, die Beobachtung von Natur und Landschaft sowie Forschung und Monitoring und*
- 6. die Ausgestaltung und Umsetzung des Programms der UNESCO „Der Mensch und die Biosphäre“ im Biosphärenreservat Rhön .*

Die Entwicklungszone dient insbesondere der Entwicklung und Erforschung innovativer und die Naturgüter schonender Wirtschaftsweisen, dem Erhalt des besonderen

⁸ Anlage zum Bebauungsplan: Immissionsprognose Nr. 7023 zum Bebauungsplan Nr. 34b „Rhönblick“, 2. BA, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 19.07.2026

Gebietscharakters der Landschaft wegen deren besonderer kulturhistorischer Bedeutung sowie der Förderung der landschaftsbezogenen Erholung.

Konflikte zwischen den Zielen des vorliegenden Bebauungsplans und den o.g. Auszügen aus der Erklärung zum „Biosphärenreservat Rhön“ sind nicht erkennbar.

3.2.7 Sonstiges

Nach folgenden Quellen sind über die u.g. Anforderungen keine weiteren Schutzgebiete/ Schutzgegenstände betroffen: Bestandsaufnahme, Naturegvier Hessen, Bodenvier Hessen, Geoportal Hessen, GruSchuvier Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Regionalplan, Flächennutzungsplan.

4 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

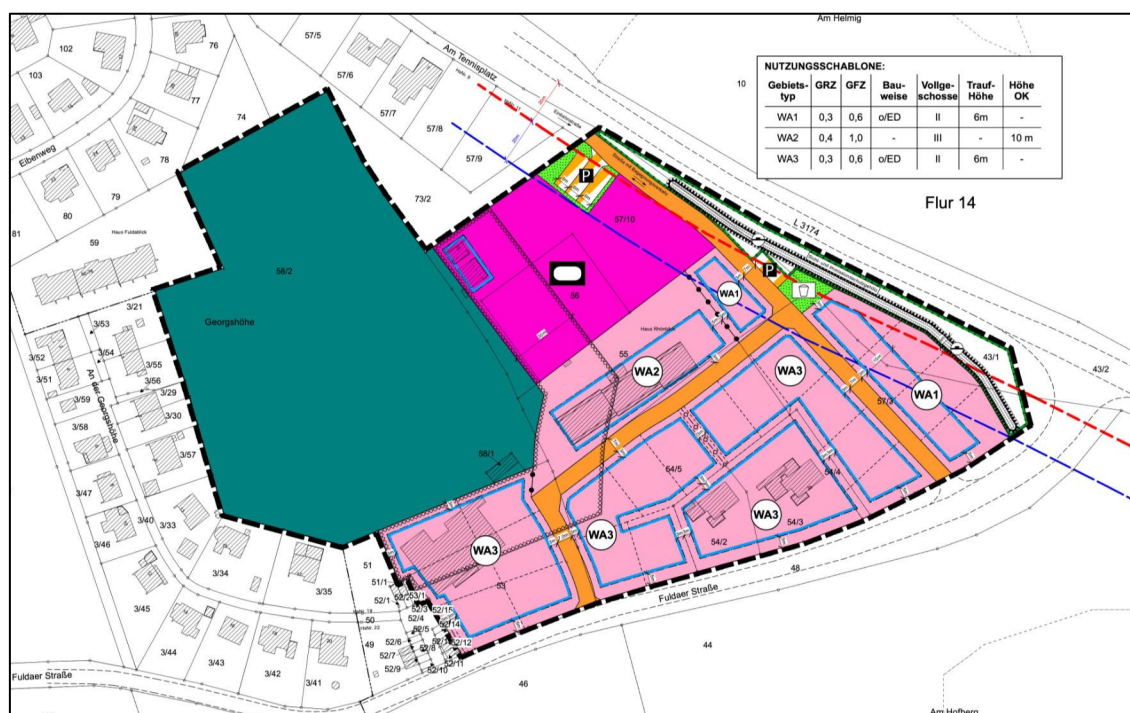


Abbildung 12: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen im Norden des Plangebietes werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die erfolgte Einstufung als allgemeines Wohngebiet gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen (z.B. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften).

Die in § 4 (3) BauGB genannten Ausnahmen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie geeignet sind, den Charakter des Wohngebiets im aktuellen Umfeld zu stören.

4.1.2 Fläche für Sport- und Spielanlagen

Die bestehende Tennisanlage inkl. Clubhaus wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ festgesetzt. Lediglich das bestehende Clubhaus im Nordwesten wird, aufgrund seiner Lage im Gefährdungsbereich des westlich angrenzenden Waldes, durch ein Baufenster im Bestand festgesetzt.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind für diese Nutzungskategorie nicht erforderlich und auch seitens der Gemeinde nicht gewünscht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Teilbereiche WA1 und WA3 mit 0,3 festgesetzt. Die im Teilbereich WA2 enthaltene Bestandsbebauung Haus Rhönblick auf einer vergleichsweise kleinen Bezugsgrundstücksfläche, wird mit 0,4 festgesetzt.

Diese Festsetzung ist auf die Planung abgestimmt und liegt im Bereich der Orientierungswerte für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). So soll eine moderat verdichtete Bauweise ermöglicht werden, die gleichzeitig einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sicherstellt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Teilbereiche WA1 und WA3 bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen (II) mit 0,6 als Obergrenze festgesetzt. Die im Teilbereich WA2 enthaltene Bestandsbebauung Haus Rhönblick mit 3 Vollgeschossen auf einer vergleichsweise kleinen Bezugsgrundstücksfläche, wird mit 1,0 festgesetzt.

Der Wert liegt unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO und wurde an die Anforderungen der Planung angepasst. Diese Festsetzungskombination ermöglicht eine hohe

Ausnutzung der Grundstücksflächen, wobei dennoch eine zu starke Verdichtung verhindert wird. Dies entspricht dem städtebaulichen Charakter des Gebiets.

4.2.3 Geländehöhen, Höhenlage, Gebäudehöhe

Zur Sicherstellung dieser Konzeption werden die geplanten Soll-Geländehöhen in Meter über Normal-Höhen-Null (NHN) im Plangebiet zur Definition der „Geländeoberfläche“ i.S. des § 6 Abs. 2 Hess. Bauordnung (HBO)⁹ bestimmt. In der Umsetzung werden die, zwischen den in der Planzeichnung festgelegten Soll-Höhenpunkten, liegenden Geländehöhen interpoliert.

Die Höhenlage bzw. die Gebäudehöhen werden durch folgende Parameter bestimmt:

- Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normal-Höhen-Null (NHN)
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, ggf. mit zusätzlichem Staffelgeschoss (als „Nicht-Vollgeschoss“)

4.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche eng am aktuellen Bebauungskonzept orientiert sind.

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend, wird für die Teilbereiche WA1 und WA3 die offene Bauweise verbunden mit der Beschränkung auf Einfamilien- und Doppelhäuser (o/ED - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt.

Lediglich für den Teilbereich WA2, der den bestehende Gebäuderiegel des Hauses „Rhönblick“ umfasst, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da dieses Bestandsbauwerk bereits die, mit der Festsetzung der offenen Bauweise verbundene Begrenzung der Gebäudelänge auf max. 50 m überschreitet. Der Gebäuderiegel entspricht zwar nicht dem gewünschten Gebietscharakter in den übrigen Teilen, ist jedoch aufgrund seiner abschirmenden Wirkung von den von den Sportanlagen ausgehenden Emissionen (baulicher Lärmschutz) im Hinblick auf die südlich anschließend geplante ergänzende Wohnbebauung auch langfristig sinnvoll und wird daher im Bestand festgesetzt.

4.4 **Waldfläche**

Die zentrale Waldinsel war bereits im Ursprungsbebauungsplan „Am Galgenküppel“ überwiegend als „Waldfläche“ festgesetzt. An dieser grundsätzlichen Zielausrichtung soll auch künftig festgehalten werden. Daher wird dieser Waldbereich, entsprechend seines aktuellen Bestands, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als „Fläche für Wald“ festgesetzt.

Die angrenzenden Nutzungsbereiche, wie Sportanlagen, Wohnen – Bestand und Wohnen – Planung befinden sich z.T. innerhalb des Gefahrenbereichs des Waldes. Daher wurde für den betroffenen Radius von 30m eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen

⁹ „Geländeoberfläche ist die Höhe, die sich aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans ergibt oder die in der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung bestimmt ist. ...“

äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.

Diese Kennzeichnung dient ausschließlich der Information von Bauwilligen über mögliche Gefahren aufgrund des benachbarten Waldrandes, so dass diese in die Lage versetzt werden, sich mit Möglichkeiten der Gefahrenabwehr auseinanderzusetzen.

Ergänzend dazu wird ein entsprechender Hinweis auf das Gefahrenpotenzial im Kaufvertrag zwischen Gemeinde und dem Grundstückskäufer aufgenommen.

4.5 Immissionsschutz

Aufgrund der beträchtlichen Verkehrsfrequenz auf der östlich angrenzend verlaufenden Landesstraße L 3174 wurde die Erforderlichkeit für eine fachgutachterliche Betrachtung der Vereinbarkeit der Wohngebietsentwicklung mit immissionsschutzrechtlichen Anforderungen festgestellt. Das Immissionsgutachten¹⁰ ist als Anlage Bestandteil der Planungsunterlagen.

Für die Beurteilung stellen die schalltechnischen Orientierungswerte im Beiblatt 1 zur DIN 18005 die im Städtebau anzustrebenden Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte dar.

Nach § 1, Absatz 5, BauGB sind in Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. § 1 a sieht vor, dass im Rahmen der Abwägung nach § 1, Absatz 6 die aus dem Immissionsschutzrecht und somit auch des Schallimmissionsschutzes entstehenden Anforderungen zu berücksichtigen sind.

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse und fachgutachterlichen Empfehlungen wurden für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes folgende Festsetzungen getroffen:

- Zur Abschirmung des Teilbereichs WA1 vor dem Verkehrslärm der Landesstraße L 3174 sind beim Neubau von Gebäuden, zum Schlafen genutzte Räume (u.a. Schlafzimmer, Kinderzimmer), außer an den von der Landesstraße abgewandten Fassaden, mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 45 dB(A) nachts auftreten (dazu wird auf das Immissionsgutachten verwiesen, welches als Anlage Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist), mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Rahmen der Umsetzungsplanung fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Lärmschutz auf andere Weise erreicht werden kann.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets kann durch Ergänzung der angrenzend vorhandenen Versorgungsinfrastruktur hergestellt werden.

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

Ziel ist es, gem. den wasserrechtlichen Vorgaben, dass anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet verbleibt, dort zur Versickerung gebracht wird oder als Brauchwasser

¹⁰ Anlage zum Bebauungsplan: Immissionsprognose Nr. 7023 zum Bebauungsplan Nr. 34b „Rhönblick“, 2. BA, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 19.07.2026

genutzt wird. Dazu sind Flächenbefestigungen für Fußwege, Stellplatzflächen wasser-durchlässig zu gestalten.

Lediglich überschüssiges Niederschlagswasser soll dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan zu dem nördlich angrenzenden 1. Bauabschnitt übernommen, damit in dem gesamten Bereich des Baugebietes „Rhönblick“ einheitliche gestalterische Vorschriften gelten.

4.7.1 Dachgestaltung

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

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

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

4.7.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen

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

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

4.7.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

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

4.8 Grünordnung

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

4.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen
- die Angaben zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie öffentlichen und privaten Stellplatzflächen
- die Festlegung, dass Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen sind.

Erhaltung des Ortsbilds

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstück mit mind. 15 cm Bodenabstand zu installieren und sollten „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen gestaltet werden.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. 25 % der Flächen sind dabei mit klein- bis mittelkronigen Bäumen und Sträuchern zu gliedern.

Um eine private Sonnenenergienutzung auf Hausdächern zu unterstützen, wird bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abgesehen. Innerhalb des Gebiets sollen die Pflanzgebote darum auf strauch- und mittel- bis kleinbaumförmige Wuchsformen begrenzt werden.

Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Ebenfalls wird auf die bestehenden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) hingewiesen.

Die Regelungen sind auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen zu beachten.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

4.8.2 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

- wird noch im weiteren Verfahren ergänzt -

4.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹¹.

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.

Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, *„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 das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“* Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *„Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“* festgesetzt werden können.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.
- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.
- Die mind. anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verringert den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde.
- Die anteilige Begrünung flachgeneigter Dachflächen dient nicht nur einer besseren landschaftlichen Einbindung und der Schaffung von Siedlungshabitaten, sondern auch durch den Rückhalt von Niederschlagswasser und Verdunstung von diesem zur Verringerung von Aufheizeffekten im Baugebiet.

¹¹ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
allgemeines Wohngebiet (WA1)	3.593 qm	6,9 %
allgemeines Wohngebiet (WA2)	3.580 qm	6,8 %
allgemeines Wohngebiet (WA3)	13.724 qm	26,2 %
Sportanlage – Tennis	5.748 qm	11,0 %
Waldfläche	19.667 qm	37,6 %
Straßenflächen	2.742 qm	5,2 %
öffentliche Stellplätze	442 qm	0,8 %
Parkplatzeingrünung	202 qm	0,4 %
Spielplatz	228 qm	0,4 %
Sicht-/Immissionsschutzgehölz	2.419 qm	4,6 %
GESAMT	52.345 qm	100,0 %

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} \cdot 0,3 = 180 \text{ qm}$ (Beispiel)

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,0 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} \cdot 1,0 = 600 \text{ qm}$ (Beispiel)

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 600 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 2 Abs. 5 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II / III

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser – o /ED

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser [E/D] errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Gemeinde Hofbieber

September 2026