

Gemeinde Buseck, Ortsteil Alten-Buseck

Begründung

Bebauungsplan Nr. 2.30

„Feuerwehrhaus am Wißmarer Weg“

Vorentwurf

Planstand: 11.11.2024

Projektnummer: 24-0152

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

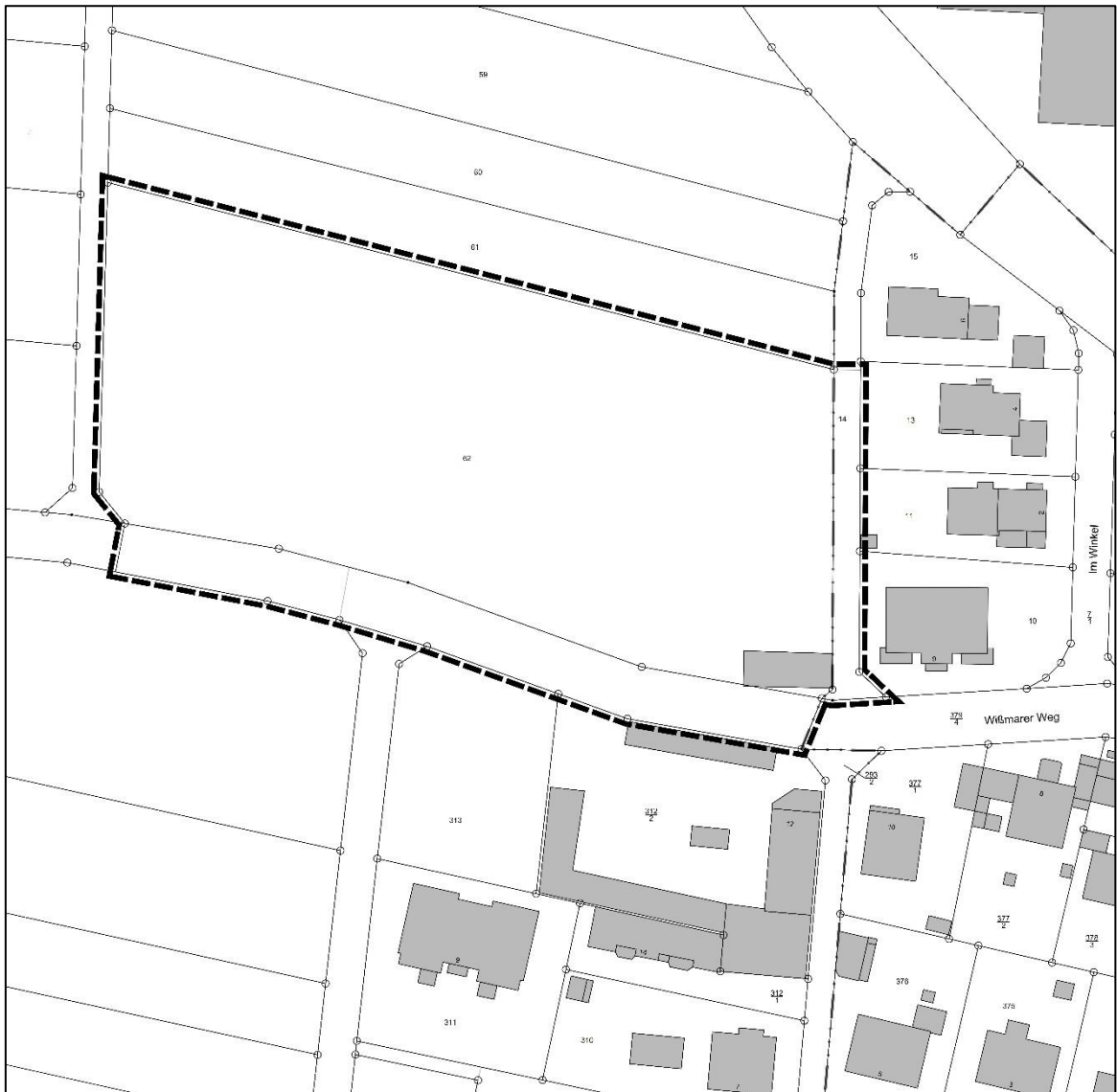
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.7 Verfahrensart und -stand	9
2. Städtebauliche Konzeption	10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
4. Inhalt und Festsetzungen	11
4.1 Art der baulichen Nutzung und Fläche für den Gemeinbedarf	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4 Eingriffsminimierende Festsetzungen.....	14
4.5 Flächen für Natur und Landschaft	14
4.6 Erneuerbaren Energien.....	14
4.7 Grünordnerische Festsetzungen	15
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
6. Wasserrechtliche Festsetzungen und Hinweise	17
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	17
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	17
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
8.1 Hochwasserschutz.....	18
8.2 Wasserversorgung.....	19
8.3 Grundwasserschutz	19
8.4 Schutz oberirdischer Gewässer	20
8.5 Abwasserbeseitigung.....	21
8.6 Abflussregelung	21
8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft.....	22
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	22
10. Kampfmittel	23
11. Immissionsschutz	24

12. Denkmalschutz	25
13. Bodenordnung.....	25
14. Flächenbilanz.....	25
15. Anlagen	26

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Genordet, ohne Maßstab

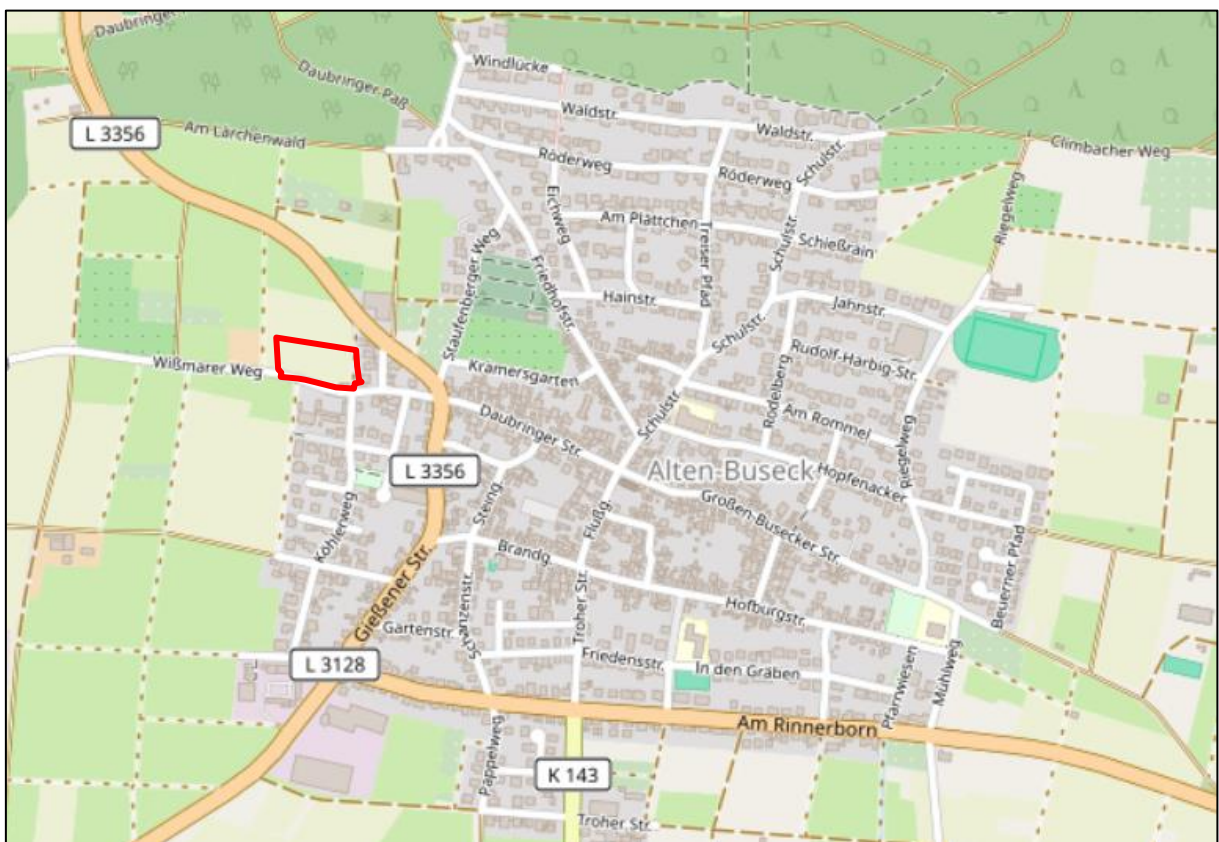
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Buseck hat am 11.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.30 „Feuerwehrhaus Wißmarer Weg“ im Ortsteil Alten-Buseck sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Aufgrund gestiegener technischer Anforderungen sowie des gestiegenen Platzbedarfes der Feuerwehr wird für die Feuerwehr des Ortsteiles Alten-Buseck der Neubau eines Feuerwehrhauses notwendig. Der gestiegene Platzbedarf begründet sich unter anderem in zusätzlichen Stellplätzen, die für die Einsatzkräfte bereitgehalten werden müssen, sowie in größeren Abmessungen der Einstellflächen, Hallen etc. Infolgedessen kann der bisherige Standort in der Daubriniger Straße nicht erhalten werden und es wird ein Neubau an einem neuen Standort notwendig.

Abb. 2: Lageplan des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2024), bearbeitet

Vorliegend soll der neue Standort des Feuerwehrhauses bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Der neue Feuerwehrstandort befindet sich in räumlicher Nähe des bisherigen Standortes rd. 220 Meter westlich am Ortsrand von Alten Buseck, nördlich des Wißmarer Weges. Dafür werden im Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Ergänzend erfolgt kleinflächig die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO, um der Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Alten-Buseck auch künftig gerecht zu werden. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Alten-Buseck und ist über den Wißmarer Weg erschlossen. Das Plangebiet wird gegenwärtig als Ackerland genutzt und ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten. Damit das formulierte Planziel erreicht werden kann, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren

mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird die Fläche gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Daher wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 3 die Flurstücke 62 und 81/3tlw., sowie das Flurstück 14tlw. in der Flur 2, alle Gemarkung Alten-Buseck.

Das Planungsgebiet liegt westlich am Ortsrand des Ortsteils Alten-Buseck, südlich der Landesstraße L3356. Östlich sowie westlich wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Wege, im Süden durch die Straße Wißmarer Weg begrenzt. Nördlich besteht ein Übergang in die offene Landschaft, jedoch befindet sich die L3356 lediglich rd. 50 Meter entfernt. Im Westen des Geltungsbereiches befinden sich Anlagen zur Haltung von Pferden mit entsprechenden Ausläufen. Im Osten des Geltungsbereiches grenzt die Wohnbebauung des Ortsteils an. Südlich ist ein Baustoffunternehmen ansässig.

Das Plangebiet selbst wird derzeit ackerbaulich bewirtschaftet und ist topografisch eher flach. Im Nordwesten sind zwei Bäume zu verorten. Im Bereich der Bäume stellt sich das Plangebiet kleinflächig als Grünland dar.

Abb. 3: Zufahrt zum Planbereich aus dem Wohngebiet



Abb. 4: An das Plangebiet angrenzende Bebauung



Abb. 5: Im Westen angrenzende Nutzung



Abb. 6.: Im Norden angrenzender Außenbereich



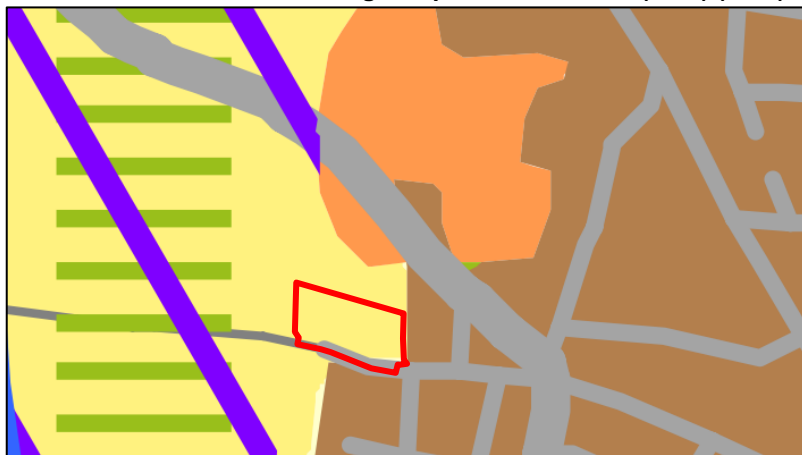
Quelle: (eigene Aufnahmen 07/24)

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) dar. Überlagernd wird ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt. Im nordwestlichen Gebiet überlagert zudem ein Vorbehaltsgebiet für Klimafunktion. Im südlichen randlichen Bereich wird ergänzend sehr kleinflächig ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund von gestiegenen technischen Anforderungen an einen Feuerwehrstandort sowie dem gestiegenen Platzbedarf (Stellplätze, Abmessungen der Einstellflächen etc.) wird der Neubau eines Feuerwehrhauses am Ortsrand von Alten-Buseck notwendig. Im Innenbereich des Ortsteils stehen keine ausreichend dimensionierten Flächen zur Verfügung. Zudem ist der bisherige Standort bzgl. der Fläche nicht ausreichend. Infolgedessen wird der Neubau am Ortsrand notwendig. Die Standortwahl kommt hierbei der Fläche nördlich des Wißmarer Weges im Westen von Alten-Buseck zu. Dieser wird aufgrund der räumlichen Nähe, sowie der damit verbundenen Schutzgebietsabdeckung, zum bisherigen Standort ausgewählt. Der neue Standort, also das vorliegende Plangebiet, liegen nur rd. 220 Meter westlich der bisherigen Feuerwehr im Ortsteil. Zudem ist der Standort Nahe des westlichen Gewerbegebietes gelegen.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen (RPM) (2010)



Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) (Z) (K)

In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Das vorliegende Plangebiet wird als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Im Siedlungsbereich sind keine geeigneten Flächen vorhanden, siehe dazu auch die Alternativendiskussion im Kapitel Innenentwicklung und Bodenschutz, sodass landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen werden muss. Diese wird westlich angrenzende an den Ortsteil Alten-Buseck, wie auch südlich und östlich des Ortsteiles flächig als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dargestellt, sodass keine Alternative, etwa in Form von einem *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft*, besteht.

Die Feuerwehr dient dem Allgemeinwohl und ist für den Ortsteil notwendig. Die Feuerwehr steht im Vordergrund der vorliegenden Bauleitplanung. Diese wird untergeordnet durch die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken ergänzt. Zudem ist die Kleinflächigkeit des Plangebietes anzuführen, sodass von einer raumordnerisch von einer eher geringen Bedeutung ausgegangen wird. Insgesamt nehmen die geplante Fläche der Feuerwehr und die Wohnbaufläche rd. 0,85 ha ein.

Vorranggebiet Regionaler Grünzug

In den Vorranggebieten Regionaler Grünzug hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktion Vorrang vor anderen Raumansprüchen (...).

Im Vordergrund der vorliegenden Planung steht die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den neuen und benötigten Feuerwehrstandort. Dieser dient dem Wohl der Allgemeinheit. Im Innenbereich stehen keine Alternativflächen in benötigter Flächengröße zur Verfügung. Aufgrund dessen kann auch der bestehende innerörtliche Standort nicht gehalten werden. Folglich erfolgt die Entwicklung vorliegend am Ortsrand. Im Kontext der Inanspruchnahme von Fläche im Außenbereich ist die Kleinflächigkeit des Gebietes anzuführen. Zudem werden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen zur Durchgrünung und ökologischen Aufwertung getroffen. Hier sind beispielsweise Dachbegrünungen, Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Gestaltung der Grundstücksfreiflächen aber auch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf das notwendige Maß aufzuführen.

6.1.3-1 (G) (K) Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Im Ortsteil Alten Buseck besteht der Bedarf für ein neues Feuerwehrhaus, da der bisherige Standort die gestiegenen technischen und Flächenanforderungen nicht mehr erfüllen kann. Es wird daher der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses am Ortsrand notwendig. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf maximal GRZ=0,6 wird das Maß der baulichen Nutzung und der Versiegelung abschließend gesteuert. Die Feuerwehrfläche wird kleinflächig durch Wohnbauplätze ergänzt. Hier wird die GRZ auf maximal 0,4 festgesetzt. Im Bebauungsplan werden zudem Anpflanzungen zur Eingrünung festgesetzt. Textlich wird ergänzend für die Klimafunktion festgesetzt, dass Stellplätze und Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen, Flachdächer zu begrünen und Grundstücksfreiflächen als natürliche Grünflächen zu gestalten sind. Zudem ist die Kleinflächigkeit des Plangebietes anzuführen. Es wird davon ausgegangen, sodass weiterhin eine Luftzirkulation und Belüftung des Ortsteiles möglich bleibt.

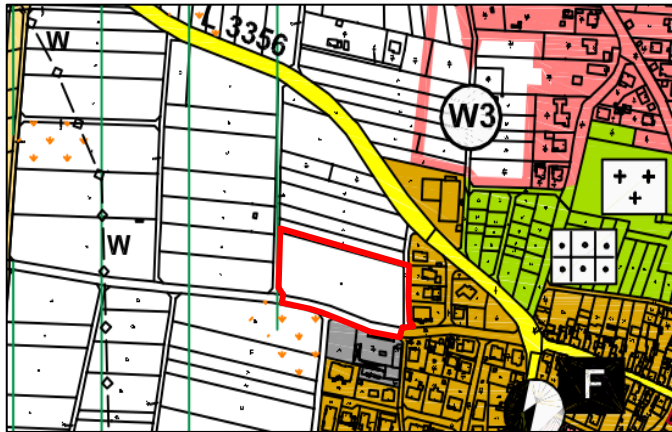
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Buseck von 2005 stellt das Plangebiet als *Fläche für Landwirtschaft* dar.

Aufgrund der geplanten Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche sowie eines Allgemeinen Wohngebietes steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Buseck (2005)



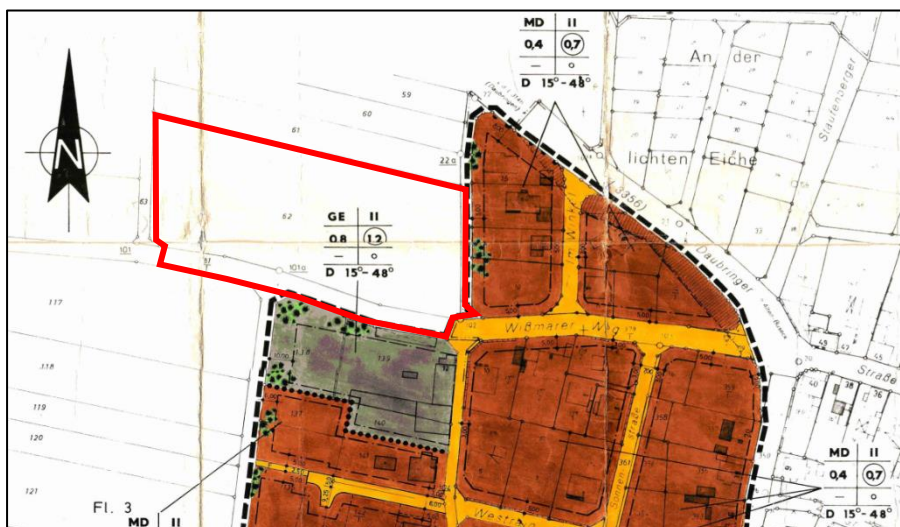
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Plangebiet ist somit dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich angrenzend an einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Es handelt sich hierbei um den Bebauungsplan Nr. 2.1 „Am Holzpfad“ von 1984. Durch diesen Bebauungsplan wird südlich an das vorliegende Plangebiet angrenzend ein Gewerbegebiet (GE) i.S.d. § 8 BauNVO sowie im Osten ein Dorfgebiet (MD) i.S.d. § 5 BauNVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wurde für das MD eine Grundflächenzahl in Höhe einer GRZ = 0,4 sowie für das GE eine Grundflächenzahl in Höhe einer GRZ = 0,8 festgelegt. Zusätzlich erfolgte die Aufnahme einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 im MD sowie 1,2 im GE sowie die Aufnahme einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse Z = II in beiden Baugebieten. Darüber hinaus wurden für beide Baugebiete eine offene Bauweise sowie eine Dachneigung von 15° – 48° festgesetzt.

In einer 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Holzpfad“ als Teil des Änderungs-Bebauungsplan Nr. 2.28 „Wohneinheiten Teilbereich Alten-Buseck“, mit Rechtskraft aus dem Jahr 2024, wurden zusätzliche Festsetzungen zur Maximalgröße von Wohnbaugrundstücken sowie die höchstzulässige Zahl der Wohnungen, je nach Grundstücksgröße, festgesetzt.

Abb. 9: Ausschnitt aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Am Holzpfad“ (1984)



Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet vorliegend in Anlehnung an den zuvor beschriebenen Bebauungsplan festgesetzt. So wird verträgliche Bebauung im Westen von Alten-Buseck vorbereitet, die den derzeitig prägenden Charakter am Ortsrand weiterführt.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Aufgrund der gestiegenen Anforderungen entsteht für das Feuerwehrhaus mit zugehörigen Stellplätzen ein höherer Platzbedarf als bisher. Aufgrund dessen kann der bisherige Standort nicht gehalten werden. Innerhalb der Ortslage wurden weitere Alternativstandorte geprüft, es stehen jedoch keine Baulücken / Flächen in ausreichender Größe als Alternativstandort zur Verfügung. In Alten-Buseck sind lediglich einzelne im Privatbesitz befindliche Baulücken in Wohngebieten festzustellen, sodass diese aufgrund der Kleinflächigkeit ausscheiden.

Auch der Festplatz ist ungeeignet, da Schleppkurven nicht eingehalten werden und der Platz noch für Feste und zum Spielen benötigt wird. Zudem scheiden Standorte Richtung Osten (Ortsteil Großen Buseck) aus, da die Lage zum Standort Großen-Buseck zu nahe ist.

Grundlegendes Kriterium für die Standortwahl der Feuerwehr ist die gesetzliche Hilfsfrist (entsprechend dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) von 10 Minuten ab Alarmierung eingehalten. Für eine gute Schutzgebietsabdeckung wird daher der vorliegende Standort bestärkt, da dieser in räumlicher Nähe zum bisherigen Standort der Feuerwehr liegt.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und FNP-Änderung.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	26.09.2024 Bekanntmachung: 22.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	02.12.2024 – 10.01.2025 Bekanntmachung: 22.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 26.11.2024 Frist 10.01.2025

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Busecker Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Buseck.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes liegt in der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Feuerwehr i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, um einen neuen Standort des Feuerwehrgerätehauses bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Ergänzend erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO, sodass im Plangebiet untergeordnet und ergänzend Wohnbauplätze planungsrechtlich vorbereitet werden.

Im Plangebiet erfolgt die Anordnung des Allgemeinen Wohngebietes nach Osten, also zur bestehenden Wohnbebauung hin. So wird der bestehende Ortsrand aufgegriffen und durch eine Häuserzeile ergänzt. Hier erfolgt eine Vervollständigung des Ortsrandes, da die südlich angrenzende Bestandsbebauung bereits weiter nach Westen ragt. Das restliche Plangebiet wird nachfolgend als Fläche für den Gemeinbedarf festgelegt, sodass hier die Feuerwehr untergebracht werden kann. Am westlichen Plangebietsrand werden Bäume und Hecken zur Anpflanzung vorgenommen, sodass eine Eingrünung des neuen Ortsrandes erfolgt. Ebenso wird zum Übergang in die freie Landschaft nach Norden eine Eingrünung festgesetzt. Die bestehenden Bäume im Plangebiet werden zum Erhalt gesichert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Wißmarer Weg, welcher bereits im Bestand vorhanden ist an die Daubringer Straße / L 3356 anschließt.

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Ackerlandnutzung.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Planungsgebiet weist bereits mit seiner Lage am Wißmarer Weg im Süden eine bestehende Erschließung auf. Hier besteht Anschluss an die Daubringer Straße / L 3356 und darüber an die weiteren Ortsteile der Gemeinde Buseck sowie an die umliegenden Ortschaften. Das Plangebiet ist zudem für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt „Buseck, Alten-Buseck Gießener Straße“ befindet sich 400m südöstlich des Plangebietes und stellt eine Verbindung mit dem zentralen Ortsteil sowie den Nachbargemeinden Reiskirchen und Gießen über die Buslinien GI-25 und GI-26 dar.

Im Bereich der östlichen Wohnbauplätze ist eine Verbreiterung der bisherigen Wegeparzelle vorgesehen, sodass auch dieser Bereich verkehrlich erschlossen wird.

4. Inhalt und Festsetzungen

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

4.1 Art der baulichen Nutzung und Fläche für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund setzt der vorliegende Bebauungsplan zur Klarstellung fest, dass die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ der Unterbringung des Feuerwehrhauses sowie der sonstigen verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dient. Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ begründet sich in der Notwendigkeit eines neuen Feuerwehrhauses. Hierfür werden durch die vorliegende Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Zusätzlich wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen, um der Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Alten-Buseck auch künftig gerecht zu werden. Dies betrifft die Restfläche, die nicht für den Feuerwehrstandort benötigt wird. Das Allgemeine Wohngebiet wird im Osten des Plangebietes angeordnet und knüpft somit unmittelbar an die östlich angrenzenden bestehenden Wohngebäude an. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. D.h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Der Ausschluss begründet sich in der Ortsrandlage sowie in der Kleinflächigkeit des Allgemeinen Wohngebietes. Sodass vorliegend

eher platzintensive und mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbundenen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes, welche durch die Festsetzung der Höhe der Oberkante eines Gebäudes sowie einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet bestimmt wird.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt. Die Bodenversiegelung wird somit auf das notwendige Maß begrenzt, wobei der Feuerwehr ein ausreichendes Maß zur effektiven Ausnutzung der Fläche vorbereitet wird.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO sowie der festgesetzten GRZ für die angrenzende Bebauung durch den Bebauungsplan „Am Holzpfad“ (1984). Welche überwiegend durch Wohngebäude geprägt ist. Demnach wird hier eine auf die Umgebung abgestimmte Bebauung vorbereitet.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zur Kappungsgrenze von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 0,7** fest. Somit können die künftigen Gebäude im Plangebiet so dimensioniert werden, dass sie sich verträglich in das bestehende Umfeld einfügen. Für das vorliegende Maß der baulichen Nutzung wird dabei die Festsetzung des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Holzpfad“ (1984) aufgegriffen. Zudem wird den künftigen Bauherren somit genügend Flexibilität bei der Ausnutzung und Errichtung geboten.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein maximales Maß **Z = II** festgesetzt. Hierdurch erfolgt trotz des Vorhabens im Außenbereich eine Bebauung, die die derzeitigen Höhenverhältnisse in der Umgebung aufgreift. Für das vorliegende Maß der baulichen Nutzung wird dabei die Festsetzung des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Holzpfad“ (1984) aufgegriffen.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die HBO nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist das Vollgeschoss „nach oben hin“ theoretisch unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich, ergänzend eine Höhenbegrenzung festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erzielen.

Für das Allgemeine Wohngebiet und das Feuerwehrhaus werden jeweils eine Höhenbegrenzung durch die Festsetzung der Höhe der Oberkante eines Gebäudes = **10,0 m**, mit der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden als unteren Bezugspunkt, geregelt. Es erfolgt somit eine Höhengestaltung des Plangebietes durch die die städtebauliche Ordnung am Ortsrand von Alten-Buseck auch weiterhin gewahrt wird.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das vorliegende Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Die Bauweise ergibt sich jeweils aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Somit werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Diese Festsetzungen von Baugrenzen dient regelmäßig dazu, im Plangebiet gewisse Freiflächen zu erhalten und zu sichern sowie eine gewisse Homogenität in der Ausrichtung der Baukörper zu ermöglichen. Dabei werden Bauvorhaben mit Neubauten auf bestimmte Grundstücksbereiche beschränkt, innerhalb derer die Baukörper weitgehend frei platziert werden können. Durch die Festlegung der Baugrenzen werden die künftigen Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes nach Osten und damit zur bestehenden Wohnbebauung hin orientiert. Im Übergang zur westlichen Fläche der Feuerwehr sind so die Grundstücksfreiflächen (Gärten) zu verorten.

Gemäß textlicher Festsetzung gilt für das Allgemeine Wohngebiet, dass Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Somit kann eine gewisse Varianz der Grundstücksausnutzung und deren Gestaltung gesteuert werden. Bei Garagen und überdachten PKW-Stellplätzen (Carports) ist ein Mindestabstand von drei Metern zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Somit wird zur Flexibilität in der Anordnung der baulichen Anlagen und Stellplätze innerhalb der Grundstücke beigetragen. Gleichzeitig wird eine unerwünschte Tunnelwirkung durch Bebauung unmittelbar am Straßenrand vermieden.

4.4 Eingriffsminimierende Festsetzungen

Grundsätzlich bereitet die vorliegende Bauleitplanung einen Eingriff in den Natur- sowie den Boden- und Wasserhaushalt vor. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden. Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Gehwege, Hofflächen, Stellplätze und Garagen sowie deren Zu- und Umfahrten i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster zu befestigen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig. Hierdurch wird zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Bodenfunktion beigetragen.

Aufgrund der Lage im Siedlungs-Landschafts-Übergang sind zudem zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) zulässig. Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen, jeweils $\geq 4 \text{ m}^2$, sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen.

4.5 Flächen für Natur und Landschaft

Im westlichen Plangebiet wird eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Grünland mit Obstbäumen festgesetzt. Maßnahmenempfehlung: Die Fläche ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd extensiv zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Hierdurch wird zur ökologischen Aufwertung des Gebietes sowie zur Ortsrandeingrünung beigetragen. Am westlichen Ortsrand wird so zu einem gestalteten Übergang in die offene Landschaft beigetragen.

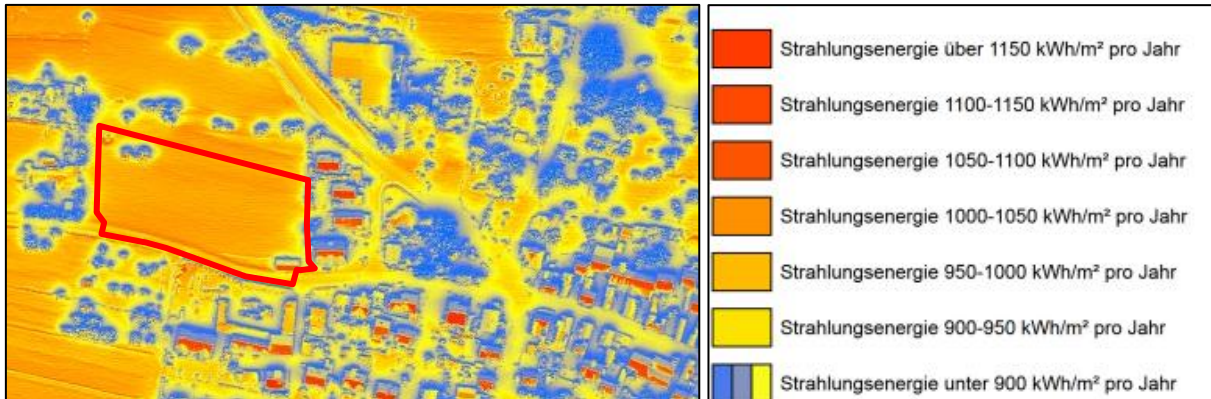
4.6 Erneuerbaren Energien

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sind auf mindestens 30% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren. Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte je Grundstück auf mindestens 30% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren. Die Festsetzung trägt zum Klimaschutz bei, indem der Ausbau erneuerbarer Energien unterstützt wird.

Im Solarkataster Hessen wird erkenntlich, dass sich das Plangebiet grundsätzlich für die Errichtung von Photovoltaikanlagen eignet. Die farbliche Darstellung differenziert im Solarkataster die Strahlungsenergie. Die Flächen werden dabei durch die umliegenden Gehölze und Gebäude nicht verschattet. Durch

die künftige Bebauung kann das Ertragspotenzial durch die Dachneigung oder aufgeständerte Module zusätzlich optimiert werden. Vorliegend wird keine Firstrichtung verbindlich vorgegeben. Demnach können Gebäude zur verbesserten Ausnutzung der Solarenergie sowohl nach Süden als auch in Ost-West Richtung angeordnet werden¹.

Abb. 10.: Auszug aus dem Solarkataster Hessen



(LEA LandesEnergieAgentur Hessen GmbH / https://www.gpm-webgis-12.de/geoapp/frames/index_ext2.php?gui_id=hessen_sod_03)

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes und zur Ortsrandeingrünung wurden Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 4 m² jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück mind. ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Festsetzungen begründen sich in der Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet im Kontext der Bebauung, die vorbereitet wird. Somit kann das direkte Wohnumfeld aufgewertet werden und zusätzlich ein positiver Beitrag auf das Lokalklima im Plangebiet geleistet werden. Somit erfolgt ein fließender Übergang in die offene Landschaft, wodurch das ländlich geprägte Landschaftsbild gewahrt werden kann.

Je Symbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste). Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 Meter variiert werden, die Gesamtanzahl darf hierdurch nicht reduziert werden. Die Bäume sind gemäß Plankarte im westlichen Bereich anzupflanzen und innerhalb der Fläche mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland mit Obstbäumen zu verorten. Hierdurch wird ebenfalls zur Ortsrandeingrünung und ökologischen Aufwertung beigetragen.

¹ Laut eines Antrages, den die Gemeindevertretung der Gemeinde Buseck in ihrer Sitzung am 02.07.2020 beschlossen hat, wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen verpflichtend in Bebauungspläne und Kaufverträge von Grundstücken aufgenommen. Die Verpflichtung gilt dabei für Photovoltaik- und /oder Solarthermieanlagen. In der Begründung wird auf die Reduktion von CO₂-Emissionen durch den Betrieb von PV-Anlagen hingewiesen. Aktuell kann zusätzlich auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hingewiesen werden. Die Größe der Anlagen kann je nach örtlicher Situation und jeweiliger Planung verifiziert werden.

Ergänzend werden die vorhandenen Bäume im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt. Je Baumsymbol in der Planzeichnung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind daher die vorhandenen Pflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind diese durch standortgerechte Ersatzpflanzungen zu ersetzen, siehe Artenauswahl (Empfehlung). Hierdurch werden die vorhandenen Grünstrukturen gesichert.

Gemäß textlicher Festsetzung gilt: Dächer mit einer Neigung bis zu einschließlich 10° sind zu mindestens 60 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 15 cm herzustellen. Ausnahme: Carports, also überdachte Stellplätze, sind hiervon ausgenommen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ergänzend ausdrücklich zulässig. Durch Dachbegrünung wird ebenfalls der Grünanteil im Plangebiet erhöht. Neben optischer Aufwertung wird so insbesondere zur Klimaanpassung durch Retention von Niederschlagswasser beigetragen.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Dem Bauherrn verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Dachgestaltung

Es sind Satteldächer, Walmdächer (auch Krüppelwalm) sowie Pultdächer (auch gegeneinander versetzt) zulässig. Zudem sind Flachdächer bis zu einer Neigung von einschließlich 10 ° zulässig. Zur Dachdeckung sind nicht-spiegelnde Materialien in roten, dunklen sowie grauen Farben sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig. Durch diese Festsetzungen wird die bestehenden angrenzende Dachlandschaft aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt.

Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden.

Daher wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen nur als Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten. Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Damit eine Mindestdurchgrünung im Plangebiet bauplanungsrechtlich gewährleistet werden kann, wird festgesetzt, dass 100% der nicht von baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überbauten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO) als natürliche Grünfläche bzw. Gartenfläche anzulegen sind. Davon sind mind. 30% mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen zu bepflanzen. Dabei gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche. Die Artenliste im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ist dabei als eine Empfehlung zu verstehen. Die nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB vorzusehenden Anpflanzungen können dabei angerechnet werden.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden. Die Festsetzungen entfalten besonders im Hinblick auf die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit ihre Sinnhaftigkeit. Sie erhöhen die Freiflächenqualität des Umfeldes und den Überhang in die freie Landschaft.

6. Wasserrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist je Grundstück in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss je Grundstück mindestens 7 m³ betragen, davon müssen 4 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird.

Als Hinweis für die Bauherren wird der § 55 Abs. 2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet

werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Eine Eingriffs- und Ausgleichplanung wird zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) ergänzt.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung* vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom August 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

Nichtzutreffend, da das Plangebiet nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt.

8.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für ein Feuerwehrhaus sowie voraussichtlich drei Wohngebäude. Der abschließende Bedarf an Trinkwasser kann in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden. Im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) ist der Bedarf abschließend zu ermitteln.

Wassersparnachweis

Beispielsweise durch die Installation von Zisternen kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden (Bspw. Toilettenspülung oder Gartenbewässerung).

Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung erfolgt im Anschluss an den Wißmarer Weg. Die Wasserversorgung wurde seitens der Gemeinde geprüft und ist vorliegend gesichert.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen im Plangebiet neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

8.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwenden (z.B. zur Gartenbewässerung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

8.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässerrandstreifen / Gewässer im Plangebiet.

Gewässerentwicklungsflächen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben im Plangebiet.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer und somit auch keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

8.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Das Plangebiet wird an das bestehende Mischsystem im Wißmarer Weg angeschlossen. Das Schutzwasser wird über das bestehende Netz abgeleitet. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird über einen neu zu errichtenden Kanal Richtung Westen dem Regenrückhaltebecken „Flößerweg Ost“ oberhalb der L 3128 zugeführt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Beispielsweise durch die Installation von Zisternen kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden (Bspw. Toilettenspülung oder Gartenbewässerung). Zudem wird das Gebiet im Trennsystem entwässert.

Versickerung von Niederschlagswasser

Für die nachfolgenden Planungsebenen wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Hierin kann die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft werden.

Entwässerung im Trennsystem

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird über einen neu zu errichtenden Kanal Richtung Westen dem Regenrückhaltebecken „Flößerweg Ost“ oberhalb der L3128 zugeführt.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund der geplanten Gebietsausweisung.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Beispielsweise durch die Installation von Zisternen kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden (Bspw. Toilettenspülung oder Gartenbewässerung). Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen wird ebenfalls zur dezentralen Retention beigetragen.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Für den Geltungsbereich sind keine direkten Hochwasserschutzmaßnahmen bekannt bzw. vorgesehen.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

Im Starkregenviewer Hessen wird in der Starkregen-Hinweiskarte der Starkregenhinweis-Index mit „hoch“ angegeben. Im Bereich des Wißmarer Weges verläuft zudem ein Fließpfad. Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Flächenneuversiegelungen. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, greift der Bebauungsplan Festsetzungen wie die Begrenzung der Grundflächenzahl (Versiegelung), Dachbegrünungen und Zisternen auf.

8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund der geplanten Gebietsausweisung.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Es liegen derzeit keine Informationen zum Vorkommen von Altlasten vor.

Baugrund

Es wird grundsätzlich die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Im Umweltbericht wird auf das Thema Bodenschutz allgemein näher eingegangen.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

10. Kampfmittel

Hierzu liegen der Gemeinde Buseck zum aktuellen Zeitpunkt der Planung noch keine Informationen vor.

11. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

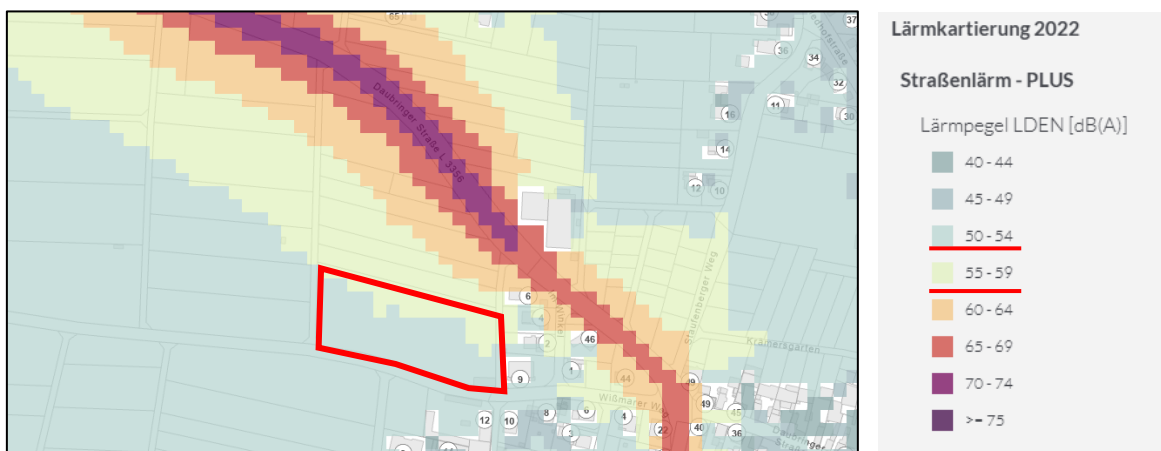
Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr im Kontext des Allgemeinen Wohngebietes kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

An das Allgemeine Wohngebiet grenzt östlich ein Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO an. Dieses wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.1 „Am Holzpfad“ von 1984 gesteuert. Im Bestand befinden sich hier überwiegend Wohngebäude. Im Kontext der geplanten Gemeinbedarfsfläche sowie des Allgemeinen Wohngebietes kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte durch die Anordnung der Gebietstypen zueinander sind nicht erkennbar.

Südlich des Wißmarer Weges setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.1 „Am Holzpfad“ von 1984 ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO fest. In diesem Bereich ist derzeit eine Firma für Baustoffe ansässig. Dem Trennungsgrundsatz wird durch die heranrückende Wohnbebauung hier zunächst nicht grundsätzlich entsprochen. Es ist jedoch anzuführen, dass die gesamte nähere Umgebung des Plangebietes (als Dorfgebiet ausgewiesen) durch Wohngebäude geprägt ist.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist zudem die nördlich verlaufende *Daubringer Straße* L 3356 zu beachten. Nachfolgend werden die Auszüge aus dem Lärmviewer für den Verkehrslärm ausgehend dieser Straße schematisch aufgezeigt. Es wird ersichtlich, dass im nördlichen Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes die Grenzwerte von bis zu 55 db(A) (in Anlehnung an die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A))) geringfügig und kleinflächig überschritten wird.

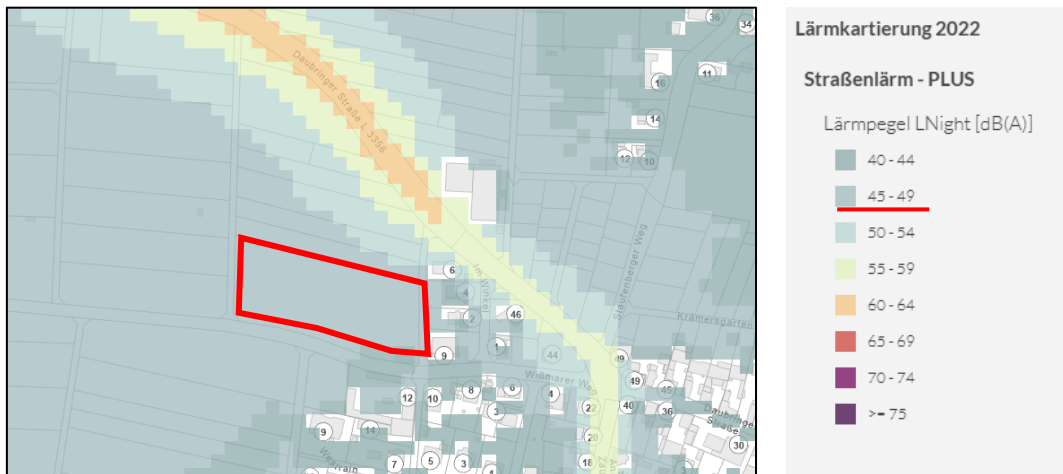
Abb. 11: Lärmviewer Hessen Tags



Nachts werden gemäß der Darstellung im Lärmviewer die Grenzwerte von bis zu 45 db(A) im Allgemeinen Wohngebiet (in Anlehnung an die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A))) geringfügig überschritten.

Die vorliegende Wohnbebauung bleibt dabei weiter von der Landesstraße zurück als die bestehende Bebauung.

Abb. 12: Lärmviewer Hessen Nachts



Quelle: Lärmviewer Hessen (<https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>)

12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	10.112 m²
Fläche für den Gemeinbedarf	5.219 m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.537 m ²

Fläche für Natur und Landschaft: Grünland mit Obstbäumen	612 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.744 m ²

15. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer; Stand: 11/2024

Planstand: 11.11.2024

Projektnummer: 24-0152

Projektleitung: Wolf / Dipl.-Geograph Stadtplaner (AKH/SRL)

Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de