PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Lauterbach, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

„Berufsschule“ – 1. Änderung und Erweiterung

Entwurf

Planstand: 27.05.2020

Projektnummer: 220620

Projektleitung: Licher/ Röttger

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 ... 6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 7
1.7 Verfahrensart und -stand ... 8
2 Städtebauliche Konzeption ... 9
3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 10
4 Inhalt und Festsetzungen ... 11
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 11
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 12
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 13
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB) ... 13
5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 14
6 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 15
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 15
6.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ... 15
7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 20
7.1 Überschwemmungsgebiet ... 20
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz ... 20
7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen ... 22
7.4 Abwasserbeseitigung ... 22
7.5 Abflussregelung ... 23
7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft ... 23
8 Altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ... 23
9 Brandschutz ... 25
10 Immissionsschutz ... 25
11 Denkmalschutz ... 25
12 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung ... 26
13 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien ... 27
14 Bodenordnung ... 27
15 Flächenbilanz ... 27

Abb. 1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich

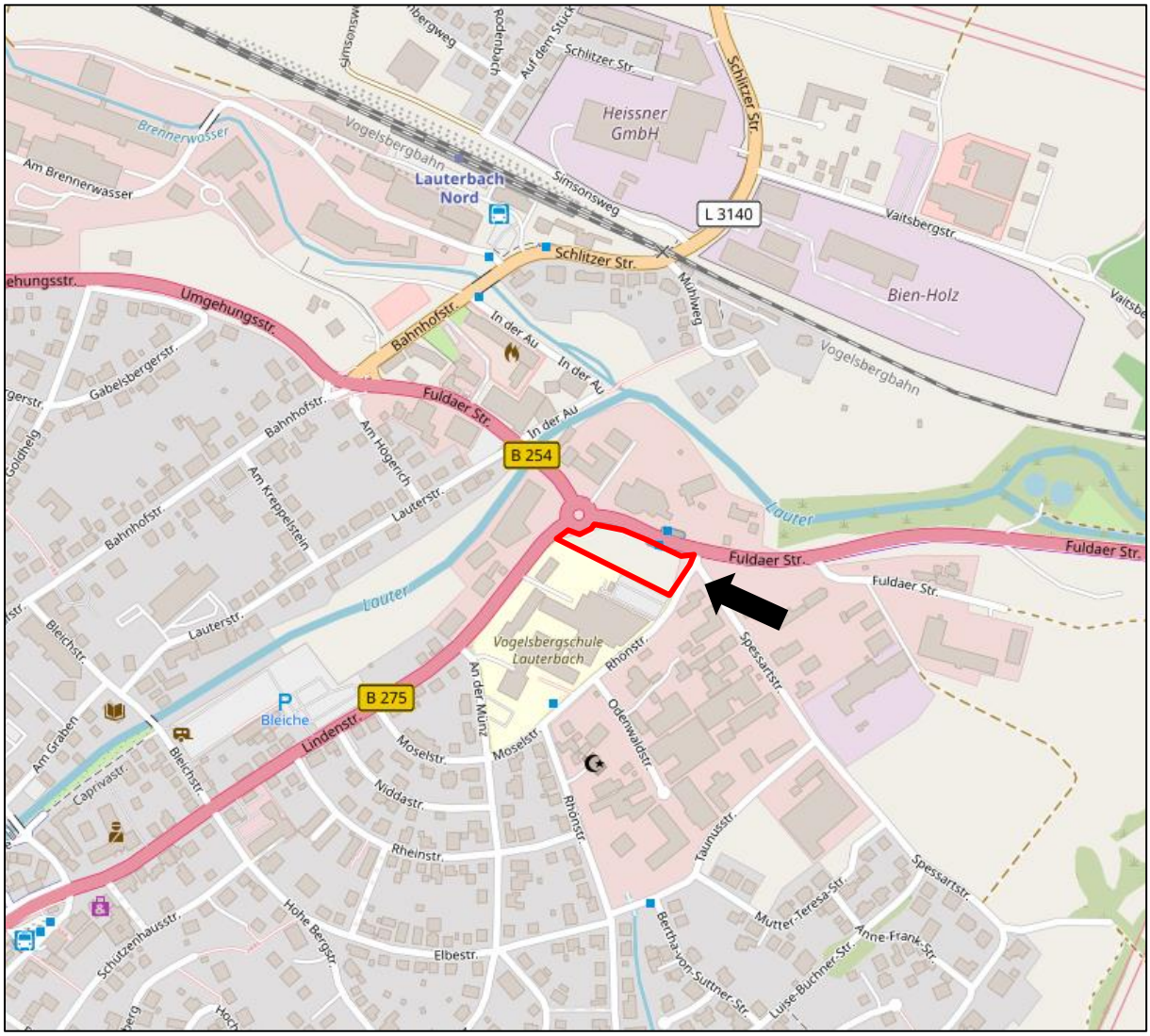
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Kernstadt der Stadt Lauterbach ist die teilräumliche Änderung und Erweiterung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Berufsschule“ aus dem Jahr 1974 vorgesehen, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes sowie Büronutzungen zu ermöglichen. Über die Bebauungsplan-Änderung erfolgt zugunsten der bisherigen Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule die künftige Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung Verwaltung. Das Plangebiet war ursprünglich als Erweiterungsfläche der bestehenden Berufsschule sowie einer Turnhalle vorgesehen. Aufgrund eines erfolgten Neubaus einer Turnhalle auf dem alten HAWEGE-Gelände in der Lauterstraße wird die Erweiterungsfläche an dieser Stelle nicht mehr benötigt, sodass nach alternativen Nutzungen gesucht wurde.

Abb. 2: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2020), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit der Lage an der Fuldaer Straße (B 254) im Norden, der Lindenstraße (B 275) im Westen und der Rhönstraße im Osten ist das Plangebiet verkehrsgünstig gelegen.

Die umgebenden Nutzungen setzen sich vor allem aus gewerblichen Nutzungen sowie der Berufsschule zusammen, sodass eine Bebauung eines Verwaltungsgebäudes und weiteren Büronutzungen eine Ergänzung des Gebietscharakters darstellt. Zudem erfolgt durch die vorliegende Planung eine Nachverdichtung und Optimierung des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches, sodass auch den Vorgaben gemäß § 1a BauGB Baugesetzbuches entsprochen wird.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

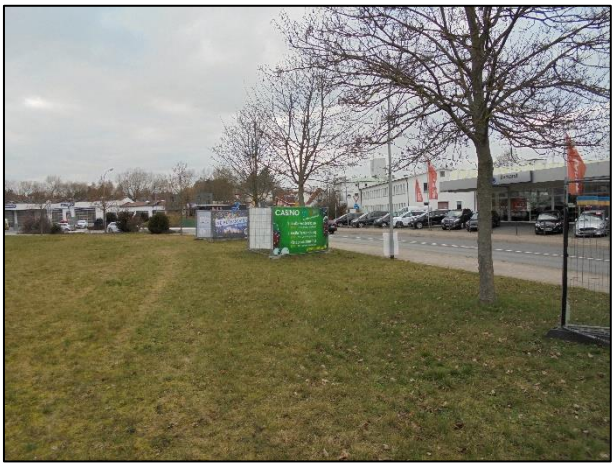
Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Lauterbach, in der Flur 2, die Flurstücke: 468/8tlw., 468/9tlw. und 469/6tlw sowie in der Flur 6, die Flurstücke 10/12, 426/25 und 428/9tlw und weist eine Fläche von 6.071 m² auf. Die südlich angrenzenden Flächen der Berufsschule liegen rd. 1,5 m über dem Niveau des Plangebietes. Die unterschiedlichen Niveaus gehen in Form einer Böschung entlang der südlichen Grenze ineinander über. Die Grünfläche wird auch als Erweiterungsfläche des südlich angrenzenden Pkw-Parkplatzes genutzt. Zu weiten Teilen findet keine Nutzung statt, es handelt sich um eine innerörtliche Brachfläche, die einer regelmäßigen Pflege unterliegt.

Derzeit stellt sich das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit einigen Gehölzen entlang der angrenzenden Straßen dar. Im Bereich zur Rhönstraße befinden sich Strauchplanzungen. Ein Großteil der vorhandenen Gehölze kann zum Erhalt festgesetzt werden.

Die Erschließung besteht im Norden über die Fuldaer Straße (B 254), im Westen über die Lindenstraße (B 275) und im Osten über die Rhönstraße. Die umgebende Bebauung setzt sich im Norden und Osten aus gewerblichen Nutzungen (Tankstelle, Autohaus, Werkstatt) und im Westen aus gemischten Nutzungen (Reifenhandel, Imbiss, Autohaus, Einzelhandel) zusammen. Nordwestlich des Plangebietes wurde der Kreuzungsbereich der Fuldaer Straße (B 254) und der Lindenstraße (B 275) in einen Kreisverkehr umgebaut.

Abb. 3: Pkw-Stellplatznutzung und südliche Böschung

Abb. 4: Baumreihe entlang der Fuldaer Straße

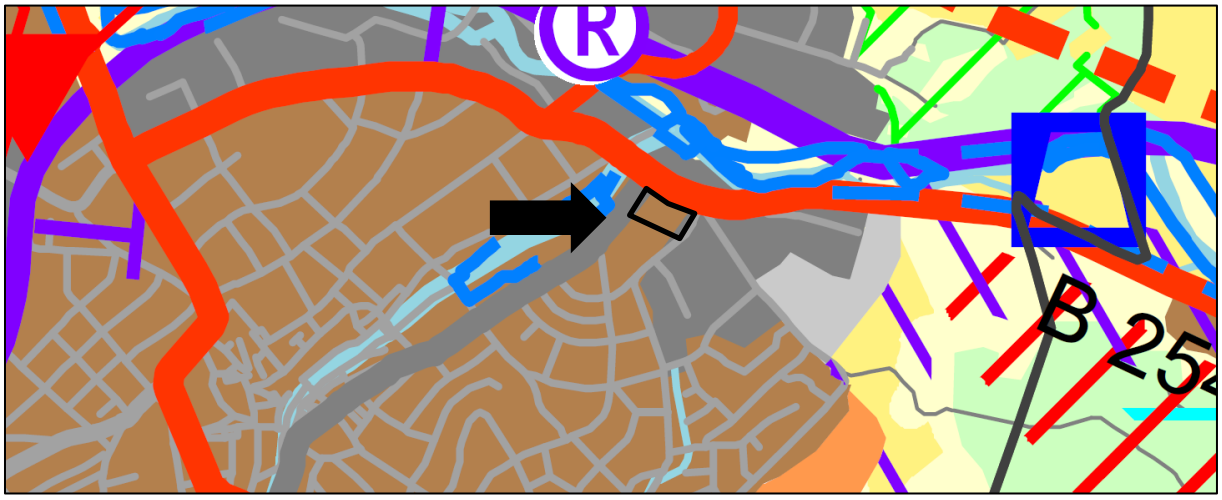


Quelle: (Abb. 3 und 4), Eigene Aufnahmen, Februar 2020

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlungsfläche Bestand (5.2-1) dar. Innerhalb der ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung sind neben der bestehenden Siedlungsentwicklung auch u.a. Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen. Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Berufsschule“ aus dem Jahr 1974, der für den Bereich Fläche für den Gemeinbedarf ausweist und mit der 1. Änderung und Erweiterung nun die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Verwaltung erfolgt, wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Abb. 5: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Mit der Umwandlung einer Fläche für den Gemeinbedarf in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltung ist der Bebauungsplan zunächst nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

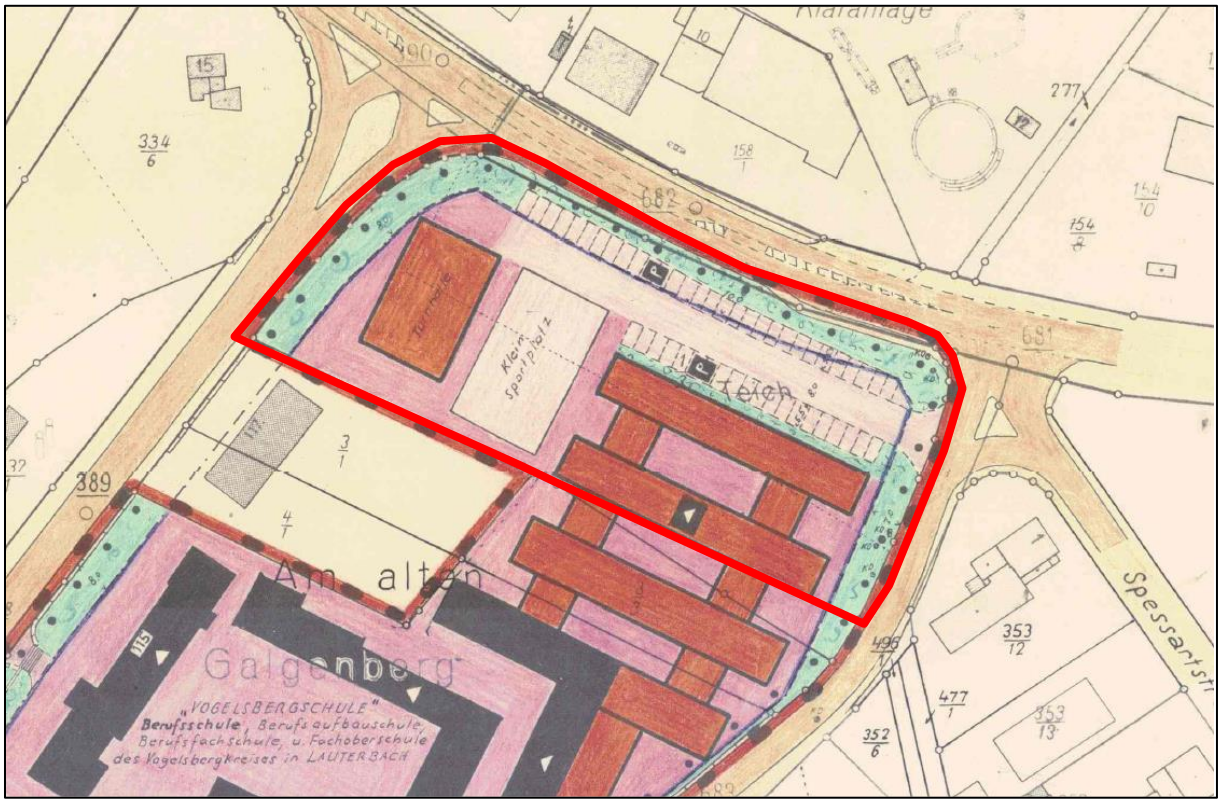
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des **rechtskräftigen Bebauungsplanes „Berufsschule“** aus dem Jahr 1974. Für das Plangebiet weist der Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule aus. Die Fläche war ursprünglich als Erweiterungsfläche für die Schule und die Errichtung einer Sporthalle und eines Sportplatzes sowie eines Parkplatzes vorgesehen.

Neben der Darstellung der Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen sind keine weiteren Festsetzungen für den betreffenden Bereich vorhanden. Eine Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Bauweise sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung sind nicht festgesetzt.

Da eine bauliche Nachverdichtung eines Verwaltungsgebäudes vorgesehen ist, erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Anforderungen einer Nachverdichtung festgesetzt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Berufsschule“ werden durch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung im räumlichen Geltungsbereich ersetzt.

Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Berufsschule“ (1974)



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.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Flächenneuinanspruchnahme im bisherigen Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Verwaltung ausdrücklich der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung im Innenbereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	12.12.2018 Bekanntmachung: 23.05.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	02.06.2020 – 15.07.2020 Bekanntmachung: 23.05.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 27.05.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Lauterbacher Anzeiger

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung und Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes zum Ziel hat.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Aufgrund der Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit in Hinblick auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und der geänderten und ergänzten Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen wurde eine angemessene längere Auslegungsdauer der Planunterlagen im Rahmen der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB gewählt.

2 Städtebauliche Konzeption

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Verwaltung im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO. Es geht um die Schaffung eines Verwaltungsgebäudes für das Amt für Bodenmanagement und weiteren Büroflächen, die zur Vermietung angeboten werden sollen. Bei der Konzeption richtet sich die vorliegende Planung soweit an den ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1974, dass die Pkw-Stellplätze vor allem im nördlichen Bereich angeordnet sind und das neu geplante Gebäude entlang der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden soll. Im Bereich der Grenzbebauung ist ein Vollgeschoss vorgesehen, während der Hauptgebäudekörper drei Vollgeschosse aufweisen soll. Der Großteil der erforderlichen Stellplätze (81 Pkw-Stellplätze) kann im Plangebiet zur Verfügung gestellt werden, weitere Stellplätze werden auf einem südlichen Nachbargrundstück zur Verfügung gestellt. Es sind zwei Zufahrten vorgesehen, im Osten über die Rhönstraße, dies ist auch der Zufahrtsbereich, wie es im Bebauungsplan von 1974 vorgesehen ist. Die zweite Zufahrt kann über den Kreisverkehr der Fuldaer Straße und der Lindenstraße (Peter-Grünberg-Platz) erfolgen.

Abb. 7: Lageplan des Verwaltungsgebäudes

Werner Projektentwicklung GmbH, Stand 20.04.2020 Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Die vorhandenen Gehölze entlang der Verkehrswege können teilweise erhalten bleiben und sind entsprechend festgesetzt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan von 1974 werden durch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung ersetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 und 1,0 festgesetzt. Die GRZ 1,0 gilt ausschließlich für den eingeschossigen Anbau entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Es ist ein Grenzbebauung zur südlichen Grundstücksgrenze zulässig. Die Grenzbebauung wird als Brandwand ausgebildet ohne Fenster, sodass auch auf der Seite der Berufsschule im Falle einer Erweiterung an die Grenze herangebaut werden kann. Dadurch erhöht sich die jeweilige Möglichkeit der Grundstücksausnutzung. Zudem findet sich diese Art der Bebauung im Umfeld wieder. Hinzu kommt, dass das Plangebiet rd. 1,5 m unterhalb des Geländes der südlich angrenzenden Berufsschule liegt, sodass der eingeschossige Gebäudeteil teilweise optisch in das Gelände übergeht und somit kaum wahrgenommen wird.

Das Maß der baulichen Nutzung legt für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltung neben öffentlichen und privaten Verwaltungen Büros und Dienstleistungsunternehmen, Einrichtungen und Anlagen für Gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe fest. Ausgeschlossen sind Café und Gastronomie, Verkaufsstätten und Apotheken. Die Festsetzung soll eine Verlagerung von zentrenrelevanten Nutzungen und Angeboten in das vorliegende Plangebiet verhindern. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung sind die oben aufgeführten Nutzungen denkbar. Es wird davon ausgegangen, dass sich die über die Bebauungsplanänderung ermöglichte Bebauung in das Umfeld aus bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungen als auch des südlich angrenzenden Gebäudekomplexes der Berufsschule einfügt.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter dem Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Kernstadt von Lauterbach und wird im Norden über die Fuldaer Straße (B 254), im Westen über die Lindenstraße (B 275) und im Osten über die Rhönstraße erschlossen. Die B 254 führt in südöstlicher Richtung nach Fulda und in nördlicher Richtung nach Alsfeld. Die Erschließung des Plangebietes soll ausgehend im Osten von der Rhönstraße und im Westen über eine Zufahrt zum Kreisverkehr am Peter-Grünberg-Platz erfolgen. Die Zufahrt zur Rhönstraße ist in der Plankarte nicht vorgegeben, um eine höhere Flexibilität in Hinblick auf die spätere Grundstücksaufteilung, der Parkplatzaufteilung, zu erzielen.

Eine weitere Zufahrt zum Kreisverkehr ist in Hinblick auf die Parkplatzgröße und den unterschiedlichen zulässigen Nutzungen vor Ort als sinnvoll zu erachten, da zum einen die Mitarbeiter des Amtes für Bodenmanagement aber auch Besucher den Parkplatz nutzen können. Zu dieser Thematik hat bereits eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und Hessen Mobil stattgefunden. Aufgrund der Einschränkungen bedingt durch die Corona-Pandemie konnten zum jetzigen Zeitpunkt keine Verkehrszählungen stattfinden, diese werden ab Mitte Juni 2020 durchgeführt. Der erforderliche Nachweis zur Überprüfung des Kreisverkehrs wird erbracht und liegt spätestens zum Satzungsbeschluss vor.

Verbindliche Aussagen zu Verkehrsbewegungen können daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden. Es kann jedoch eine Abschätzung an Hand der verfügbaren Arbeitsplätze erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass im Amt für Bodenmanagement ca. 58 Arbeitsplätze geschaffen werden. Dazu ist jedoch zu berücksichtigen, dass hier ggf. einige nicht dauerhaft vor Ort sind, da auch „im Feld“ gearbeitet wird. Bei den zur Miete zur Verfügung stehenden Gebäudeflächen kann von maximal 60 Arbeitsplätzen ausgegangen werden.

Somit wird von rd. 100 Arbeitsplätze im geplanten Gebiet ausgegangen. Dem gegenüber steht eine ausgewiesene Anzahl an Pkw-Stellplätzen innerhalb des Plangebietes von rd. 81 Stellplätzen. Weitere 25 bis 30 Stellplätze können auf einem benachbarten Grundstück zur Verfügung gestellt werden. Hinsichtlich der Varianz an Nutzern (Mitarbeiter und Besucher) wird davon ausgegangen, dass selbst zu Stoßzeiten keine Überlastung des Kreisverkehrs und auch der umliegenden Straßen zu erwarten ist. Der Verkehr kann in mehrere, unterschiedliche Richtungen abfließen und sich demnach schnell verteilen. Es kann auch angeführt werden, dass Maßnahmen getroffen werden können, beispielsweise durch einer Einbahnstraßenregelung auf dem Grundstück, womit der Verkehr über eine Zufahrt des Kreisverkehrs und eine Abfahrt zur Rhönstraße geleitet werden kann, um den Verkehrsfluss auf den Erschließungsstraßen zu begünstigen. Die kann jedoch nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden, sondern erst auf Ebene der Erschließungsplanung.

Des Weiteren ist das Plangebiet auch für Fußgänger und Radfahrer über die bereits erwähnten Straßen gut erreichbar. Direkt nördlich angrenzend zum Plangebiet an der Fuldaer Straße (B 254) befindet sich die Bushaltestelle „Fuldaer Straße“, wo Anschluss an mehrere Buslinien besteht, sodass das Plangebiet an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden ist.

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 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Berufsschule“ aufgenommen worden.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Berufsschule“ werden durch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung im räumlichen Geltungsbereich ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO fest. Folgende bauliche Anlagen sind zulässig:

1. Öffentliche und private Verwaltungen (z.B. Amt für Bodenmanagement, etc.)
2. Büros und Dienstleistungsunternehmen
3. Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke
4. Räume für freie Berufe (z.B. Rechtsanwalt)
5. Unzulässig sind: Café und Gastronomie, Verkaufsstätten und Apotheken.

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

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Die im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ausgeschlossenen Nutzungen Café und Gastronomie, Verkaufsstätten und Apotheken entsprechen dem städtebaulichen Ziel innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zentrenrelevante Nutzungen auszuschließen, um Konflikten vorzubeugen und die entsprechende städtebauliche Qualität der zulässigen Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

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 setzt die vorliegende Bebauungsplan-Änderung daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Bauweise sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) 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. Dabei werden im Plangebiet zwei Grundflächenzahlen festgesetzt. Im **SO 1** ist die Grundflächenzahl auf **GRZ 1,0** festgelegt. Dieser Wert gilt ausschließlich für den Bereich innerhalb der Baugrenze, der für einen eingeschossigen Anbau/Gebäudeteil vorgesehen ist. Dieser Gebäudeteil ist als Grenzbebauung vorgesehen, daran anschließend befindet sich das Hauptgebäude mit drei Vollgeschossen.

Im **SO 2** ist die Grundflächenzahl auf **GRZ 0,8** festgelegt, die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des gesamten Baugrundstückes maßgebend ist. Die Festsetzung ermöglicht eine standortgerechte und zweckentsprechende Bebauung, die durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen räumlich konkretisiert wird und in ihrer städtebaulichen Dichte der innerstädtischen Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das **SO 1** die GFZ auf ein Maß von **GFZ 1,0** fest und im **SO 2** die GFZ auf ein Maß von **GFZ 2,4** fest. Somit können die Dimensionen des künftigen Gebäudes so dimensioniert werden, dass sich das geplante Gebäude in das bestehende Umfeld einfügen kann.

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.*

Um für die Lage eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit **Z = I und Z = III** vorgegeben)

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltung wird entsprechend der geplanten Grenzbebauung eine **abweichende Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zur südlichen Grundstücksgrenze zu errichten sind.

Durch eine Grenzbebauung ergibt sich eine höhere Ausnutzung der Grundstücksfläche. Zudem ist im näheren Umfeld Grenzbebauung vorhanden, sodass sich das geplante Vorhaben in das Umfeld einfügen kann. Bedingt durch das unterschiedliche Niveau des Plangebietes, gegenüber dem des südlich angrenzenden Niveaus der Berufsschule, ist eine eingeschossige Grenzbebauung optisch kaum erkennbar und bildet einen Übergang des Gebäudes entlang der Böschungskante.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf.

Es gilt, dass Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der **überbaubaren Grundstücksflächen** zulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten in den für den Nutzungszweck gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Masten für Flaggen und Fahnen soweit sie nicht der Werbung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Die 1. Änderung und Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplanes setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden.

Ferner beinhaltet die Bebauungsplan-Änderung Festsetzungen zur **Anpflanzung von Laubbäumen**. Für je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Darüber hinaus werden im Norden des Plangebietes, entlang der Fuldaer Straße (B 254) Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die zum **Erhalt festgesetzten Bäume** sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.

Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und stadtökologischer Sicht ein entsprechendes Maß an unversiegelter und begrünter Fläche im Plangebiet vorbereitet und bauplanungsrechtlich gesichert werden.

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.

Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen sowie von Grundstücksfreiflächen.

Dachgestaltung

Für die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe gilt: Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 15°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig. Damit wird ermöglicht, dass das künftige Gebäude so ausgebildet werden kann, dass es seinem Nutzungszweck entspricht.

Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in grau bis anthrazit, rote und rotbraune Farbtöne zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Dachbegrünung, Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der innerstädtischen und stadträumlich exponierten Lage des Plangebietes zur Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes beitragen.

Die Gestaltung von Einfriedungen

Zur Vermeidung von Trennwirkungen wird festgesetzt, dass seitliche und (zum Straßenrand) rückwärtige Einfriedungen entsprechend der textlichen Festsetzung ausschließlich offen aus Holz oder Metall aus beispielsweise Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung in Verbindung mit der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig sind.

Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m² und eine Gesamthöhe von 6m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Es wird festgesetzt, dass mindestens 50% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) als Grünflächen anzulegen sind und davon 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Der Bestand kann angerechnet werden. Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung, der klimatischen Verbesserung und soll die Freiflächenqualität deutlich erhöhen.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 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. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf die nachfolgenden Kapitel verwiesen.

6.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Februar 2020 eine Geländebegehung durchgeführt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Lauterbach und wird von einer Grünfläche sowie Straßenverkehrsflächen am nördlichen bis östlichen Rand eingenommen. Nördlich angrenzend verläuft die Fuldaer Straße, östlich die Rhönstraße und westlich die Lindenstraße. Südlich des Plangebietes befindet sich das Gelände des Lehrbauhofs Lauterbach mit gepflasterten und geschotterten Stellplatzflächen.

Im Hinblick auf die Biotopstrukturen weist das Plangebiet zum größten Teil eine ruderale Wiese auf, die im östlichen Teil als Stellplatzfläche für PKWs genutzt wird und vermutlich auch insgesamt einer mehrfach jährlichen Nutzung unterliegt. Darauf deuten einzelne, kleinere über die gesamte Fläche verteilte Rohboden-Stellen hin. Die ruderale Wiese weist auf nahezu der gesamten Fläche einen Bewuchs durch Pflanzen frischer, nährstoffreicher Ruderal-Standorte auf. Zum Aufnahmezeitpunkt konnten die nachfolgend aufgeführten Arten aufgenommen werden:

Kriechender Hahnenfuß	Ranunculus repens
Kriechendes Fingerkraut	Potentilla reptans
Löwenzahn	Taraxacum sp.
Rauer Löwenzahn	Leontodon hispidus
Spitzwegerich	Plantago lanceolata
Storchschnabel	Geranium sp.
Vogelmiere	Stellaria media
Wiesen-Schafgarbe	Achillea millefolium

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine Böschung, die das Plangebiet von dem südlich angrenzenden Lehrbauhof trennt. Innerhalb der Böschung treten mit Brennnessel (Urtica dioica) und Beifuß (Artemisia vulgaris) vereinzelt Arten ruderaler Standorte auf. Außerdem wurden zum Aufnahmezeitpunkt Wiesen-Schafgarbe und Gundermann (Glechoma hederacea) erfasst.

Foto 1: Blick in nordwestliche Richtung auf den südwestlichen Bereich des Plangebietes. Das Grünland ist in diesem Bereich durch Befahrung stark beeinträchtigt.

Foto 2: Blick vom südlichen Rand des Plangebietes nach Westen über das vorhandene Grünland und die Böschung zum benachbarten Lehrbauhof.

Foto 3: Blick aus dem zentralen Bereich des Plangebietes nach Westen.

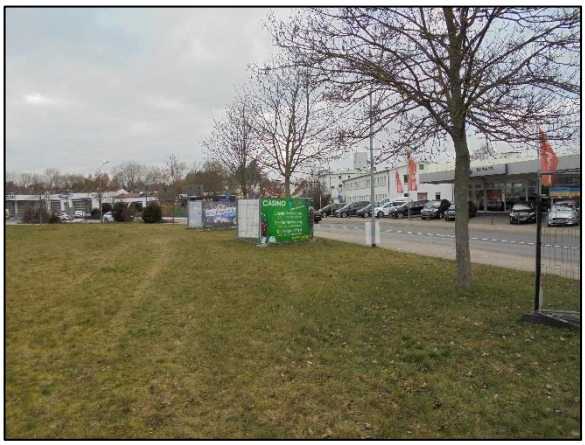


Foto 4: Baumreihe am nördlichen Rand des Plangebietes.

Entlang des nördlichen Randbereichs der Grünfläche befindet sich eine Baumreihe aus 11 Bergahornen (Acer pseudoplatanus). Diese lassen sich im Hinblick auf ihre Größe unterteilen. Die fünf westlichen Bäume sind mit einem Stammdurchmesser von 10 cm noch relativ jung.

Foto 5: Baumreihe am westlichen Rand des Plangebietes.

Foto 6: Laubstrauchhecke am östlichen Rand des Plangebietes.

Die sechs östlichen Bäume besitzen dagegen einen Stammdurchmesser von 30 – 40 cm. Am östlichen Rand der Grünfläche befindet sich eine gepflegte Laubstrauchhecke aus Eiche (Quercus sp.) und Ziergehölzen.

Nördlich, östlich und westlich der Grünfläche verlaufen die gepflasterten Bürgersteige der angrenzenden Verkehrsstraßen. Innerhalb der östlichen und westlichen Bürgersteig-Abschnitte befinden sich Inseln mit angepflanzten Eiben (Taxus baccata) und Ziergehölzen.

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (versiegelte Flächen, Ziergehölze) und mittlerer (ruderale Wiese, Laubbäume) naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf Vegetation und Biotopstrukturen damit geringe bis mittlere Eingriffswirkungen zu erwarten. Im Rahmen der Eingriffsminimierung setzt der Bebauungsplan den Erhalt der sechs größeren Laubbäume sowie deren Pflege fest. Bei Abgang sind diese zu ersetzen.

Artenschutz

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Für die Vögel gilt, dass insbesondere im Bereich der Gehölze grundsätzlich mit Vorkommen von (vorwiegend allgemein häufigen) Arten gerechnet werden kann.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind generell die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- Von Bau- und Abrissmaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.
- Von Gehölzrückschnitten und -rodungen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.
- Von Abrissarbeiten und Rodungen ist während der Brutzeit von Vögeln (1. März bis 30. September) sowie während der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen (01. Mai bis 31. Juli) abzusehen und diese auf Februar bis März bzw. September bis November zu verlegen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Die Abrissarbeiten und Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Im Falle der Betroffenheit streng geschützter Arten sind geeignete Ausgleichs-, Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Orts- bzw. Stadtgefüges bereits bisher baulich genutzte Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Bau- und Nutzungstätigkeiten der Vergangenheit (Nutzung als Stellplatzfläche) und der auf Teilflächen bereits gegebenen Versiegelung (Pflaster) ist bereits eine unterschiedlich ausgeprägte anthropogene Überformung (Befahrung, Abgrabungen, Auffüllungen, Versiegelung) gegeben. Natürliche Bodenprofile sind größtenteils nicht mehr zu erwarten.

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 bzw. 1,0 festgesetzt. Im Rahmen der Eingriffsminimierung für den Boden setzt der Bebauungsplan fest, dass Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster, zu befestigen sind. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich und weist keine besonderen kleinklimatischen

Funktionen auf. Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung beschränken sich weitgehend auf das Plangebiet selbst, wo mit einer geringfügigen weiteren Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind insgesamt nicht zu erwarten.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß GruSchu (gruschu.hessen.de) weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

Betroffenheit von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete)

Bei dem nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten handelt es sich um das aus mehreren Teilgebieten bestehende FFH-Gebiet 5322-305 „Magerrasen bei Lauterbach und Kalkberge Schwarz“ sowie das FFH-Gebiet 5322-306 „Lauter und Eisenbach“. Die Gebiete befinden sich in rd. 1,1 km nördlicher bzw. rd. 1,3 km südwestlicher Entfernung zum Plangebiet.

Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung der Gebiete kommt und sie auch nicht im Einwirkungsbereich der Planung liegen, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zur nördlich, südlich und westlich vorhandenen gewerblichen Nutzung. Östlich befindet sich Wohnbebauung. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Bürogebäude und Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke (z.B. Arztpraxen) ergeben sich für die Wohnqualität der benachbarten Wohnbereiche voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiet

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

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf. Der abschließende Bedarf an Trinkwasser kann in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes in innerörtlicher Lage geht die Stadt Lauterbach davon aus, dass die Trink- und Löschwasserversorgung gesichert werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Hausanschlüsse).

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 nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiete 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.

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.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich [1] :

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird.

Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

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.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

---

[1] Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist bereits Bestand und kann als gesichert gelten.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Erschließung ist bereits Bestand und kann als gesichert gelten.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Aufgrund der innerörtlichen Lage ergibt sich die Entwässerung aus dem bestehenden System, dass vorhanden ist.

Kosten und Zeitplan

Es entstehen voraussichtlich Kosten für die Herstellung des neuen Hausanschlusses und damit verbundenen Herstellungsmaßnahmen.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, sodass sie Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

8 Altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt Lauterbach liegen keine Erkenntnisse über Baugrund, Geologie, Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls 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 (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, 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 (gegebenenfalls 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, 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 zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

9 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes geprüft werden. Im Plangebiet sind die Erschließungsstraßen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

10 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 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Verwaltung zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes (gewerbliche und gemischte Nutzungen) kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

11 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.

12 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Ener-gien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleit-planung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes.

Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen 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. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bau-ausführung zu beachten und einzuhalten sind.

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

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

13 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich kann die Erschließung als gesichert gelten. Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) müssen im Zuge der weiteren Planung gegebenenfalls entsprechend ausgebaut und Hausanschlüsse hergestellt werden.

14 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

15 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	**6.071 m²**
Fläche des Sonstigen Sondergebietes gesamt	4.547 m²
Fläche des Sonstigen Sondergebietes Nr. 1 (GRZ 1,0)	460 m²
Fläche des Sonstigen Sondergebietes Nr. 2 (GRZ 0,8)	4.087 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.524 m²
Maximal zulässiger Versiegelungsgrad	3.730 m²

Im Plangebiet sind zwei Grundflächenzahlen festgesetzt. Im Sonstigen Sondergebiet Nr. 1 ist die Bebauung eines eingeschossigen Gebäudeteils geplant, daher ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 1,0 gesetzt. Die GRZ gilt ausschließlich für den eingeschossigen Gebäudeteil, der in der Plankarte durch eine „Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung“ gekennzeichneten Fläche. Bei einer GRZ von 1,0 erfolgt eine Versiegelung von 460 m².

Die im Sonstigen Sondergebiet Nr. 2 festgesetzte GRZ von 0,8 kann zu bis zu einer maximalen Versiegelung von 3.270 m² führen.

Planstand: 27.05.2020

Projektnummer: 220620

Projektleitung: Licher/ Röttger/ Wagner

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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