

Stadt Dieburg

Bebauungsplan Nr. 85.1 „Dieburg Süd – Schule / Feuerwehr“

B e g r ü n d u n g

Vorentwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC50027-P
Stand: Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung / Anlass	3
2	Planverfahren.....	3
3	Übergeordnete Planungen / Fachplanungen / Bestehendes Baurecht.....	3
4	Lage, Umfeld und Bestand des Plangebietes	7
5	Entwurfsplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85	9
6	Planung	11
7	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	16
8	Verkehrliche Erschließung / ÖPNV-Anbindung.....	16
9	Ver- und Entsorgung	18
10	Kampfmittel / Altlasten	18
11	Faunistisches Gutachten / Artenschutzprüfung.....	19
12	Klima.....	19
13	Archäologische Aspekte	20
14	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	20
15	Umweltprüfung	21
16	Städtebauliche Daten	21

Anlagen

- Bestandskarte zum Bebauungsplan Nr. 85.1 „Dieburg Süd - Schule / Feuerwehr“
- Bebauungsplan Nr. 85 „Dieburg Süd Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG vom März 2021, Büro für Umweltplanung, Rimbach
- Klimatische Detailbetrachtung / Klimagutachten des Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ der Stadt Dieburg vom März 2022, Burghardt und Partner (BPI), Kassel
- Bebauungsplan Nr. 85 „Dieburg Süd – FW +ADS“ Verkehrsuntersuchung vom 13. November 2025, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt

1 Ziel und Zweck der Planung / Anlass

Ziel der Planung ist es, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau der Alfred-Delp-Schule sowie zur Verlagerung des Feuerwehrstützpunktes zu schaffen.

Das Baurecht soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85.1 „Dieburg Süd – Schule / Feuerwehr“ geschaffen werden, um insbesondere einen Schulneubau an diesem Standort zeitnah realisieren zu können. Die hierfür erforderlichen Flächen werden deshalb aus dem räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 85 „Dieburg Süd“ herausgelöst, um mit dem vorliegenden Verfahren Baurecht zu schaffen.

Der Neubau der Alfred-Delp-Schule als Oberstufengymnasium ist notwendig, da die Schulgebäude aus den 1970-iger Jahren mittlerweile marode sind und abgerissen werden sollen. Das freiwerdende Areal „Auf der Leer“ soll dann für den Neubau der Goethe-Schule genutzt werden, da auch diese Schule an ihrem derzeitigen Standort Raumprobleme aufweist.

2 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85.1 „Dieburg Süd – Schule / Feuerwehr“ wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85.1 „Dieburg Süd – Feuerwehr / Schule“ erfolgt eine teilbereichsbezogene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen / Bestehendes Baurecht

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen 2010 wies ursprünglich den Bereich südlich der K 128 zwischen der Klein-Zimmerner-Straße bis etwa auf Höhe der bestehenden Tankstelle durchgängig als „Vorranggebiet Siedlung- Planung“ aus.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ war bei Beginn des Planverfahrens vorgesehen, auch die unbebauten Flächen nördlich der bestehenden Einzelhandelsmärkte bis zur K 128 und westlich des Hehnesgrabens einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und gewerbliche Bauflächen als Puffer zwischen der B 45 und den geplanten Wohnbauflächen zu entwickeln.

Hieraus ergab sich gegenüber den Aussagen der Regionalplanes Südhessen 2010 das Erfordernis, ein Abweichungsverfahren durchzuführen.

Die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 für die beantragten gewerblichen Bauflächen wurde von der Regionalversammlung Südhessen mit Datum vom 30.06.2017 zugelassen (Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 12.07.2017).

Bei den nunmehr überplanten Flächen handelt es sich somit um Flächen für die auf der übergeordneten Ebene der Raumordnung und Landesplanung eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist.



Abb. 1: Kartenauszug (des Regionalplanes Südhessen 2010) aus dem Abweichungsbescheid mit Darstellung der Grenze des Abweichungsverfahrens sowie der Lage des Geltungsbereiches der teilbereichsbezogenen 2. Änderung (lila Markierung)

3.2 Flächennutzungsplan

Der mit Datum vom 16.03.2021 genehmigte Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet als „Gewerbliche Baufläche - Planung“ dar.

Darüber hinaus erfolgt ein symbolhafter Eintrag „Feuerwehr“ bzw. „Betriebshof, Bauhof, Wertstoffhof“. Für den nördlichen Teil dieser Fläche erfolgt die ergänzende Darstellung „Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“.

Die einzelnen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes werden aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

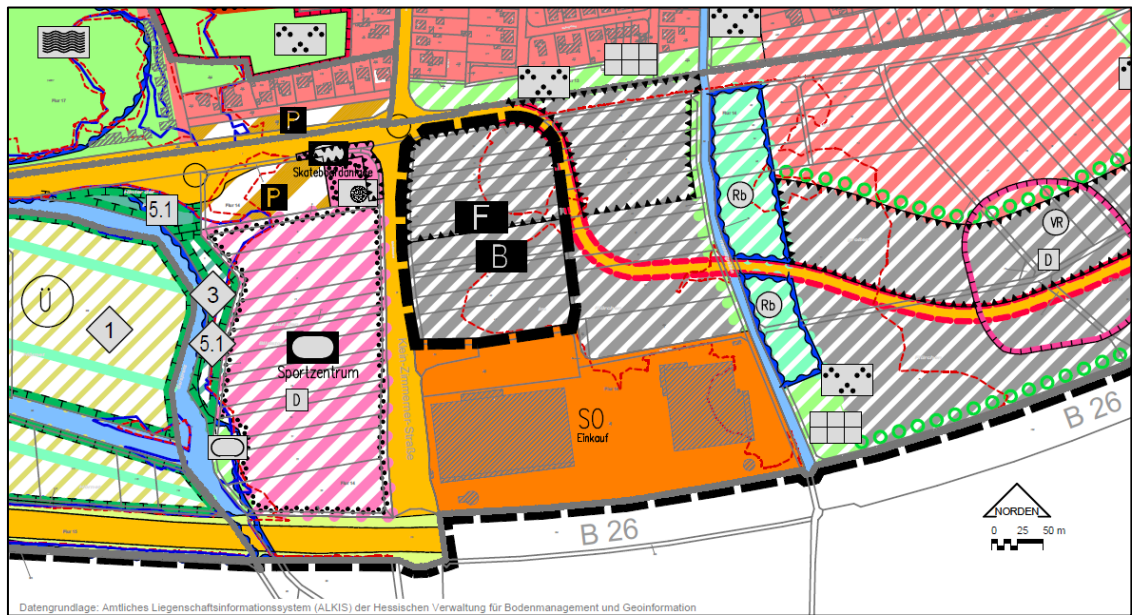


Abb. 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan teilbereichsbezogen geändert. Der räumliche Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes kann den Abbildungen 2 und 3 entnommen werden.

Die geplanten Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in der nachfolgenden Abbildung verdeutlicht.

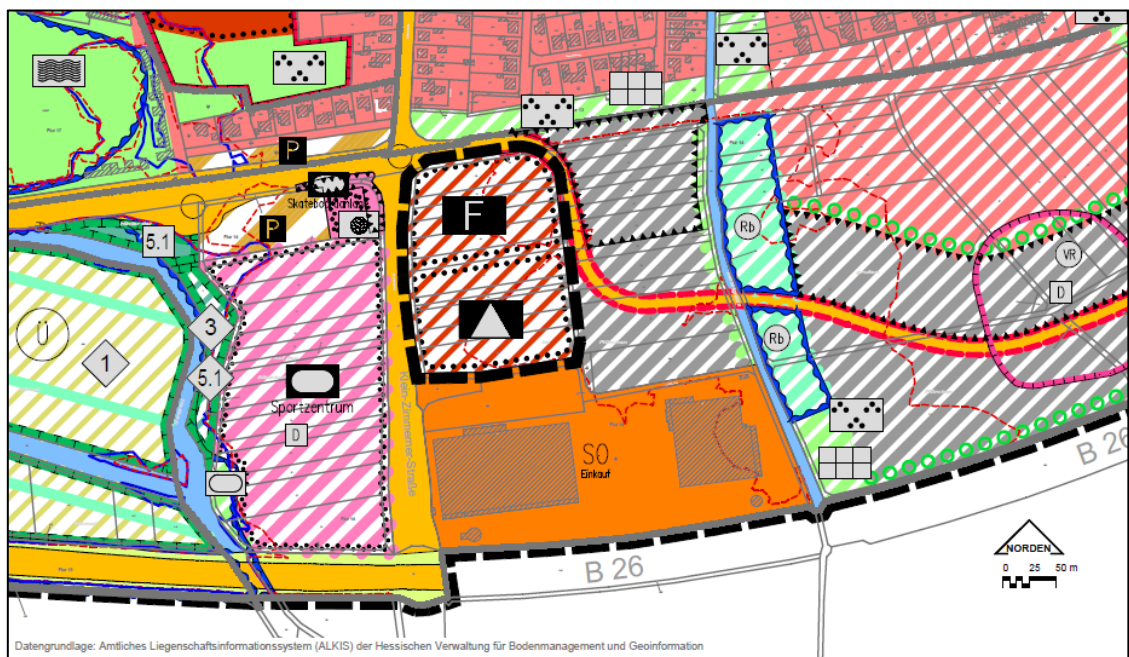


Abb. 3: Auszug aus dem **Vorentwurf** (Feb. 2026) der teilbereichsbezogenen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Geltungsbereich

Um die geänderten Planungsabsichten auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu verdeutlichen, stellt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die Flächen des Plangebietes deshalb als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ bzw. „Feuerwehr“ anstelle der bisherigen Darstellung „Gewerbliche Baufläche - Planung“ mit dem symbolhaften Eintrag „Feuerwehr“ bzw. „Betriebs-hof, Bauhof, Wertstoffhof“ dar.

3.3 Naturschutz

Eine direkte Betroffenheit von Naturschutzgebieten, Natura 2000 – Gebieten oder Landschaftsschutzgebieten ist durch diese Bauleitplanung nicht gegeben.

Südöstlich und südwestlich des Plangebietes jenseits der Bundesstraße B 26 und somit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans erstrecken sich auf den Gemarkungen von Groß-Zimmern und Semd (Stadt Groß-Umstadt) die Natura-2000 Gebiete „Untere Gersprenz“ (FFH-Gebiet) und „Untere Gersprenzaue“ (Vogelschutzgebiet).

Eine Beeinträchtigung der Schutzziele im Zusammenhang mit der geplanten Ausweisung eines Schul- und Feuerwehrstandortes wird nicht gesehen. So liegen zwischen den Natura-2000-Gebieten und dem Plangebiet des Bebauungsplanes sowohl die Verkehrsstrasse der B 26 als auch die bestehenden Einkaufsmärkte samt zugehöriger großflächiger Stellplatzflächen.

Ebenfalls südlich der B 26 liegt das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Untere Gersprenz“

Auch hier werden mögliche Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung nicht gesehen.

3.4 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen I - XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 991ff.) zu beachten.

Die östlichen Teile des Plangebietes liegen gemäß Gefahrenkarte Hochwasserrisiko-managementplan Gersprenz innerhalb der Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze bei extremem Hochwasser. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich eine entsprechende nachrichtliche Übernahme.

3.5 Verkehr

Nördlich und westlich der geplanten Bauflächen verlaufen die Kreisstraße K 128 und K 126.

Gemäß § 23 des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20m. gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landes- und Kreisstraßen nicht errichtet werden. Dies gilt auch Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende nachrichtliche Übernahme der Bauverbotszone nach HStrG.

3.6 Bestehendes Baurecht

Bei dem überwiegenden Teil des Plangebietes handelt es sich um eine Fläche, für die derzeit planungsrechtlich kein Bebauungsplan besteht. Dieser Teilbereich stellt sich als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) dar.

Das Plangebiet tangiert rechtsverbindliche Bebauungspläne bzw. grenzt an solche an.

Mit dem südlichen Teil des Plangebietes überplant der Bebauungsplan Nr. 85.1 Flächen, die im räumlichen Geltungsbereich des „Bebauungsplan Nr. 19 für das Sondergebiet südlich der B 26“ liegen und dort als „Verkehrsfläche“ bzw. „Parkplätze“ festgesetzt sind.

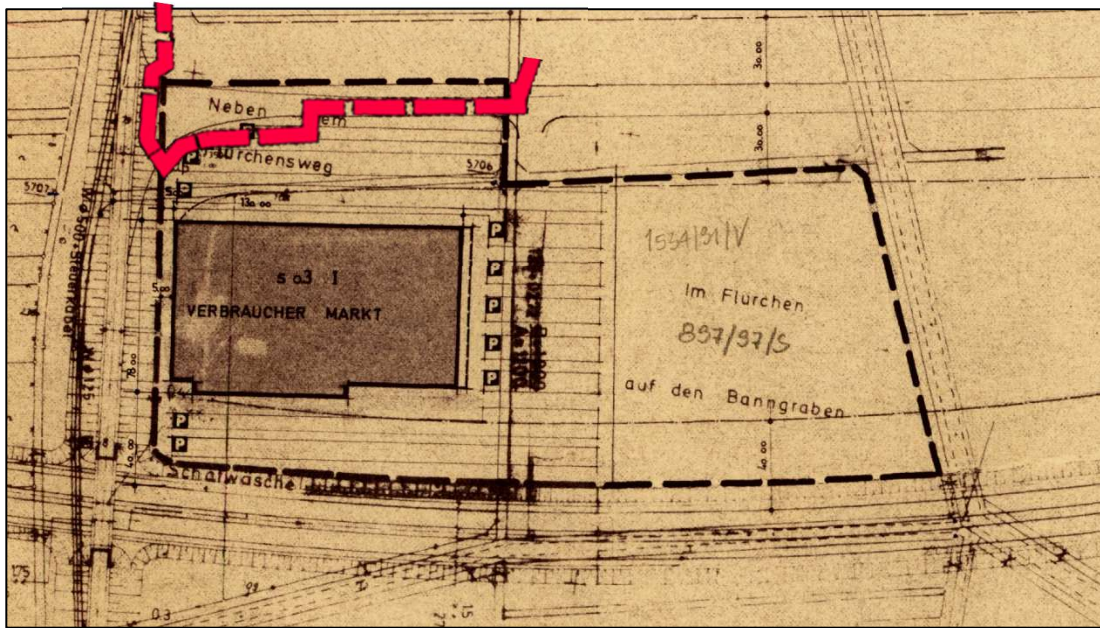


Abb. 4: *Bebauungsplan Nr. 19 mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85.1*
(Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Geoportal hessen)

Der Bebauungsplan Nr. 85.1 „Dieburg Süd-Schule/Feuerwehr“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 19 in allen seinen Festsetzungen.

Nördlich und außerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kettelerstraße 82“ an, der als Art der baulichen Nutzung ein „allgemeines Wohngebiet“ festsetzt.

Südlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85.1 erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes N. 19.1 „1. Änderung für das Sondergebiet südlich der B 26“, der Teile der Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes Nr. 19 ersetzt, u.a. die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel „Baumarkt / Verbrauchermarkt“ sowie zur zulässigen Grundflächenzahl.

4 Lage, Umfeld und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Süden von Dieburg. Es handelt es sich dabei um Flächen östlich der Kreisstraße 126 bzw. der Klein-Zimmerner Straße, die sich nach Osten bis zur bestehenden Wegeparzelle Nr. 42 erstreckt und ca. 150 m

östlich der Kreisstraße liegt. Im Süden reicht das Plangebiet bis an die Flächen des hier bestehenden Baumarktes und im Norden bis an die bebaute Ortslage von Dieburg.

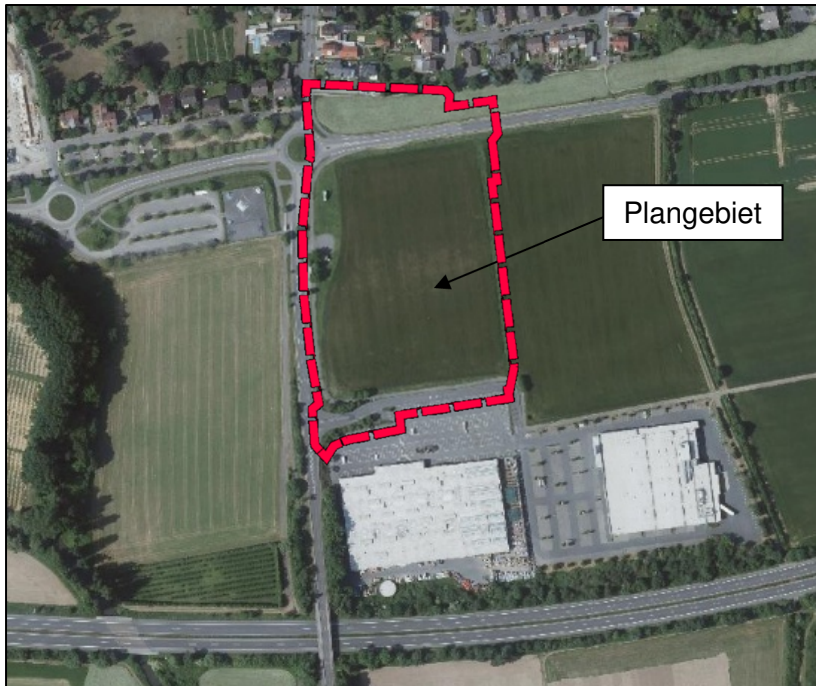
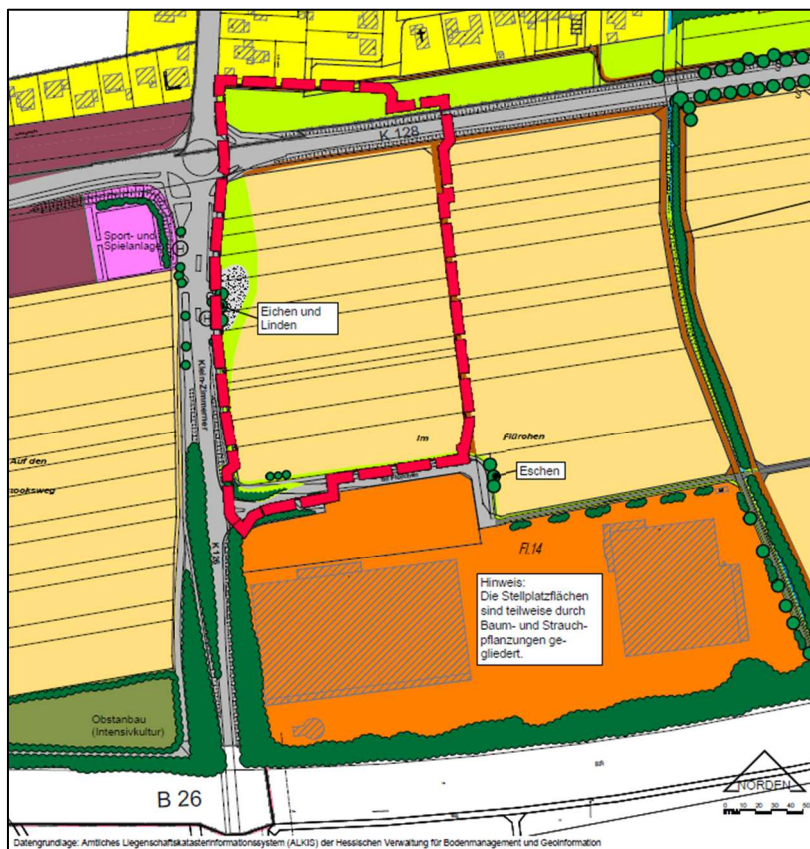


Abb. 5: Luftbild Befliegung 28.05.2023 mit Geltungsbereich des Bebauungsplans
(Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Geoportal hessen)

Die Nutzung kann auch, soweit aus Maßstabsgründen möglich, dem vorangehenden Luftbild bzw. dem Auszug der Bestandskarte entnommen werden.



Zeichenerklärung

	Bebauter Bereich inkl. Hof- und Gartenflächen (Überwiegend Wohnbebauung)		Obstanbau (intensiv) (Nieder-Halbstämme / Spalierobst)
	Bebauter Bereich inkl. Stellplatzflächen (Großflächiger Einzelhandel)		Großflächige Parkplatzfläche mit Baumbestand
	Straßenfläche mit Verkehrsbegleitgrün, Bankett und tw. straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen		Sport- und Spielanlage - Skaterpark
	Versiegelte Fläche - Asphaltweg		Gehölzbestand (überwiegend standortgerecht)
	Befestigte Fläche - Erd- und Grasweg		Markanter Einzelbaum
	Schotterfläche		Gebäudebestand
	Ackerland (intensiv genutzt)		Graben
	Günland / Wegebegleitgrün		Bushaltestelle

Abb. 6: Bestandskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Stand Feb.2024
(Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Zu erkennen ist, dass der überwiegende Teil der Flächen sich als intensiv genutztes Ackerland darstellt. Im Westen, Norden und Süden befinden sich asphaltierte Verkehrsflächen der angrenzenden Kreisstraßen, der K 128, der K 126, sowie die Zufahrtsstraßen zu den südlich Plangebietes gelegenen Einkaufsmärkten. Zusammenhängende größere Grünflächen in Form von Grünlandflächen erstrecken sich lediglich nördlich der K 128 entlang der bebauten Ortslage von Dieburg sowie in geringerem Umfang im Nordwesten des Plangebietes zur K 126 hin. Hier findet sich auch ein kleinräumiger Baumbestand in Form von Eichen und Linden im Bereich der hier vorhandenen Haltestelle. Die übrigen Grünbestände im Plangebiet sind Gehölzbestände im Zufahrtsbereich von der Klein-Zimmerner-Straße (K 126) zu den Märkten (Straße „Im Flürchen“) zu beschreiben. Ergänzen ist hinzuweisen auf den im Süden und Westen verlaufenden Fuß-Radweg entlang der Klein-Zimmerner-Straße (K 126) sowie der Straße „Im Flürchen“ innerhalb des Plangebietes.

Südlich außerhalb des Plangebietes liegen die bebauten bzw. versiegelten Flächen der beiden Einkaufsmärkte mitsamt zugehörigen umfangreichen Stellplatzflächen. Im Westen grenzen die Verkehrsflächen der K 126, im Osten weitere ackerbaulich intensiv genutzte Flächen und im Norden grenzt angrenzend an das Plangebiet die bebauten Flächen der Ortslage von Dieburg.

5 Entwurfsplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „Dieburg Süd“

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes soll der Bereich südlich der bestehenden Bebauung von Dieburg bis hin zur Bundesstraße B 26 zwischen der Klein-Zimmerner Straße im Westen und der verlängerten Groß-Umstädter Straße im Osten für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden.

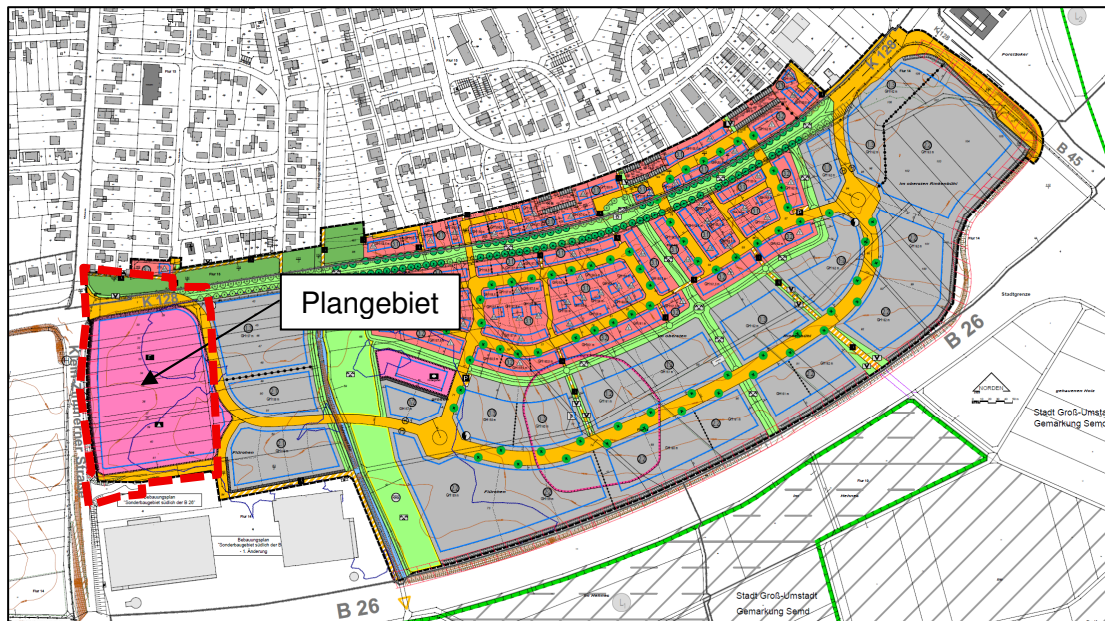


Abb. 7 Auszug des Planbildes des Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ Entwurf vom Juli 2025 mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85.1 „Dieburg Süd – Schule / Feuerwehr“
(Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ sieht vor, die bestehende Kreisstraße K 128 durch einen Grünzug mit Fuß- und Radweg zu ersetzen, um so neue Wohnbauflächen in Anbindung an die bestehende Wohnbebauung entwickeln zu können. Eine neu geplante Erschließungsstraße übernimmt dabei die Erschließungsfunktion für die geplanten Wohnbauflächen als auch für die südlich bis zur B 45 reichenden, neu geplanten gewerblichen Bauflächen. Diese Straße bindet im Westen an die Klein-Zimmerner-Straße und an die verlängerte Groß-Umstadt-Straße im Osten an und gewährleistet somit eine Verknüpfung mit dem bestehenden örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz.

Im Westen seines Plangebietes setzt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 eine „Fläche für Gemeinbedarf - Schule“ bzw. „Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr“ fest.

Um möglichst zeitnah Baurecht für den geplanten Neubau der Alfred-Delp-Schule sowie des neuen Feuerwehrstützpunktes zu schaffen, werden die Flächen des Plangebietes aus dem Bebauungsplan Nr. 85 „Dieburg Süd“ herausgelöst und ein eigenständiger Bebauungsplan Nr. 85.1 „Dieburg Süd – Schule / Feuerwehr“ aufgestellt, wobei sich dessen räumlichen Geltungsbereiches auf die hierfür erforderlichen Bau- und Erschließungsflächen (inkl. Flächen für einen Feuerwehrstandort) beschränkt. Die Komplexität des Planverfahrens Nr. 85 „Dieburg Süd“ lässt keinen kurzfristigen Verfahrensabschluss erwarten.

Zu berücksichtigen ist allerdings auch die zukünftige Erschließung der im Osten weiterhin vorgesehenen Bauflächen durch die im Bebauungsplanentwurf Nr. 85 „Dieburg Süd“ geplante neue Erschließungsstraße. Hierzu sind im vorliegenden Entwurf Anpassungen erforderlich, um nicht nur eine Erschließung des geplanten Feuerwehr- und Schulgeländes sicherzustellen, sondern auch die Anbindung der bestehenden Einzelhandelsmärkte sowie die geplante weitere bauliche Entwicklung östlich des vorliegenden Plangebietes zu berücksichtigen.

6 Planung

6.1 Standortwahl

Die Eignung der Flächen für die geplanten öffentlichen Nutzungen liegt vor allem in der Verfügbarkeit der Flächen, ihrer ausreichenden Größe und ihrer verkehrlichen Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz begründet. Zudem sind in der unmittelbaren Nachbarschaft keine störepfindlichen Nutzungen vorhanden. Der Standort ist auch im Hinblick auf die Nachbarschaft einer Schule zu den im Flächennutzungsplan westlich der Klein-Zimmerner-Straße dargestellten Flächen eines langfristig vorgesehenen Sportzentrums positiv zu bewerten.

6.2 Schulprojekt

Die ersten Planungen zum Neubau der Alfred-Delp-Schule und einer 3 Feld-Sporthalle liegen bereits vor.

Vorgesehen ist, den geplanten Schulkomplex bestehend aus 4 zwei bzw. dreigeschossigen Clusterhäusern um eine gemeinsame Mitte zu gruppieren und in der nordöstlichen Ecke des Schulgrundstückes zu positionieren. Der Haupteingang orientiert sich nach Osten zur geplanten neuen Anbindungsstraße im Bebauungsplan Nr. 85 und ist auch von Süden her über die fort vorgesehenen Stellplatzflächen von der im Süden gelegenen Straße „Im Flürchen“ aus erreichbar. Die Pausenhofflächen sind nach Westen hin orientiert.

Die Gebäude sollen gemäß dem hessischen Förderprogramm im Passivhaus-Plus-Solar-Standard errichtet werden, wobei die Dachflächen als extensive Biodiversitätsdächer ausgebildet werden sollen. Einen Beitrag zur Minimierung der Versiegelung sollen auch die semi-permeablen Bodenbeläge bei den Stellplätzen leisten. Eine Erweiterung ist dabei als Aufstockung vorgesehen, die (teilweise oder) über das gesamte Geschoss des nördlichen Baukörpers erfolgen kann, der hier zunächst mit zwei Geschossen geplant ist.

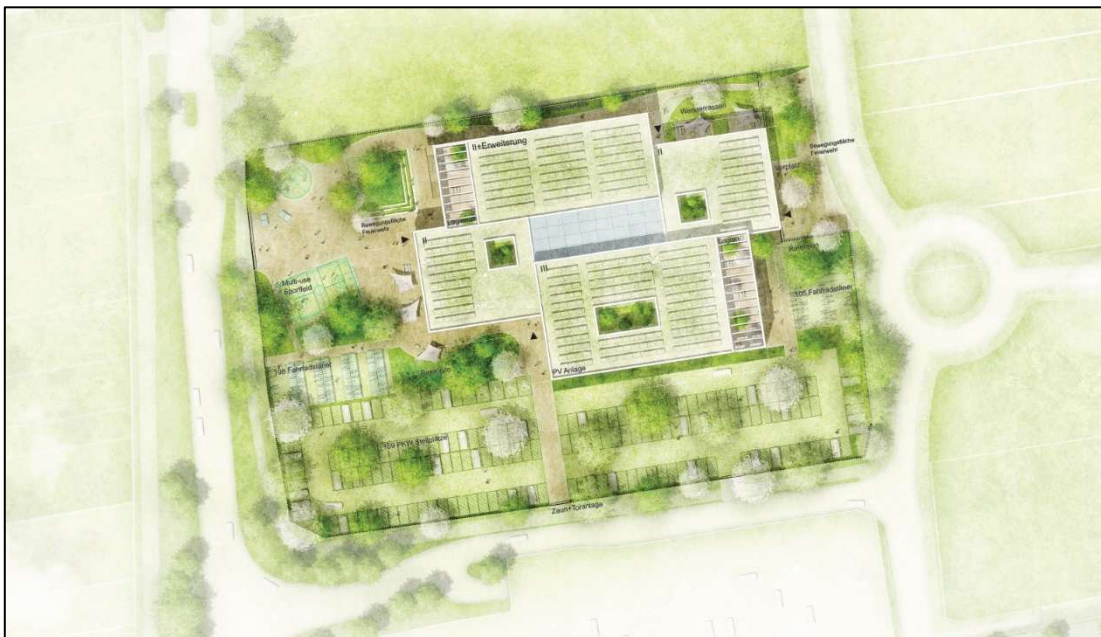


Abb. 8 Lageplan (unmaßstäblich)

Quelle: hks architekten BDA / Hausmann Architektur GmbH, Aachen



Abb. 9 Visualisierung (westliche Ansicht)

Quelle: hks architekten BDA / Hausmann Architektur GmbH, Aachen

6.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Schaffung von Baurecht für den geplanten Schulneubau und für die Feuerwehr wird eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ für die südliche Teilfläche sowie „Feuerwehr“ für die nördliche Teilfläche festgesetzt.

Für den südlichen Teil der festgesetzten „*Fläche für den Gemeinbedarf*“ erfolgt die Festsetzung als Zweckbestimmung „*Schule*“. Innerhalb dieser der Unterbringung einer Schule dienenden Flächen sind Gebäude und baulichen Anlagen zulässig, die dem genannten Nutzungszweck dienen.

Ebenfalls zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für sportliche, soziale und kulturelle Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, wenn eine Gesamtgrundfläche von 100 m² nicht überschritten wird, um so eine Hausmeisterwohnung zu ermöglichen.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes mit den dazugehörigen baulichen Anlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

Zielsetzung der vorgenannten Festsetzungen ist es zunächst, planungsrechtlich die Errichtung von Schulgebäuden und zugehörigen Anlagen zu ermöglichen. Ergänzend sind - im gewissen Rahmen - darüber hinaus auch außerschulische Nutzungen zulässig, um zukünftig beispielsweise auch Nutzungen durch Einrichtungen der Erwachsenenbildung oder Betreuungseinrichtungen zu ermöglichen.

Für den nördlichen Teil der *Fläche für den Gemeinbedarf* erfolgt die Festsetzung als Zweckbestimmung *"Feuerwehr"*.

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dient der Unterbringung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr. Zulässig sind Gebäude für die Feuerwehr inklusive Fahrzeughalle und einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Schulungs-/Lehrmittellräume, Büros, Technikräume, Lagerräume, Werkstatt Räume, Trocknungsraum, Umkleideraum, Kleiderkammer, Funkraum, Wasch-/Reinigungsraum, Küche und Sanitärräume sowie ein Feuerwehrübungsturm bzw. Schlauchturm.

Ergänzend zulässig sind Übungs- und Stellplatzflächen und sonstige erforderliche, der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen.

Durch die vorangehenden Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass zweckgebundene bauliche Anlagen für die Feuerwehr, einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Gebäude errichtet werden können.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung als Schul- bzw. Feuerwehrstandort wird eine *Grundflächenzahl* von 0,8 festgesetzt. Damit soll einerseits eine möglichst optimale Ausnutzung der verfügbaren Fläche erreicht und andererseits sichergestellt werden, dass ggf. erforderlich Erweiterungen auch zukünftig möglich sein werden.

Da für beide Nutzungen weitere Versiegelungen, insbesondere in Form von Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen für den geplanten Schulneubau sowie von Übungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr, erforderlich werden, beinhaltet der Bebauungsplan eine diesbezüglich ergänzende Festsetzung. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer *Grundflächenzahl* von 0,9 überschritten werden.

Als *maximale Gebäudehöhe* wird eine *Höhe* von 18 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird dabei ein Höhenbezugspunkt von 144,5 m üNN festgelegt, wodurch die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 162,5 m üNN begrenzt wird. Der festgesetzte Höhenbezugspunkt liegt relativ zentral in der Mitte der Fläche für den Gemeinbedarf – Schule. Größere Höhendifferenzen sind lediglich entlang der westlichen sowie südöstlichen Plangebietsgrenze in Verbindung mit dem die B 26 überquerenden Brückenbauwerk für die Klein-Zimmerner-Straße und deren Böschungsbereichen zu konstatieren. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird als angemessen erachtet, um den besonderen Anforderungen an die zukünftigen Schul- und Feuerwehrgebäude Rechnung zu tragen.

6.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Maßgebend für deren Festsetzung entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenzen ist der nach § 23 HStrG einzuhaltende Abstand zu den klassifizierten Kreisstraßen. Demnach dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone).

Die übrigen im Osten und Süden festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der Grenze der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sowie den Grundstücks- bzw. Plangebietsgrenzen mit Festsetzung eines Abstandes von 5 m.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die großzügig festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche eine flexible Positionierung der zukünftigen Hochbauten innerhalb des Plangebietes ermöglicht, sowohl was den Standort der Feuerwehr als auch der Schule betrifft.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird der geplanten Bebauung ein größerer Gestaltungsspielraum hinsichtlich der zulässigen Gebäudelänge eingeräumt. Gerade bei den geplanten Nutzungen durch Feuerwehr und Schule eröffnet dies eine größere Bandbreite an zu errichtenden Gebäudeformen und -längen.

6.3.4 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte baulich 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

Zur Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes sowie der Energiewende sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche des obersten Geschosses von Hauptgebäuden Anlagen zur Solarnutzung zu errichten.

6.3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Verwendung heller Beläge

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Gebäudefassaden, Gebäudefassaden sowie befestigte Freiflächen überwiegend in hellen, wärmereflektierenden Materialien bzw. Farbtönen auszuführen sind. Die Verwendung dunkler, stark wärmespeichernder Oberflächen ist zu vermeiden. Der Nachweis erfolgt über die Material- und Farbangaben im Rahmen der Ausführungsplanung.

Diese Festsetzung ist aus klimaökologischen Gründen zur Minimierung von Aufheizungseffekten Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen erforderlich.

6.3.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Der Bebauungsplan setzt Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten fest, in denen sind aber Not- / Zu- und Ausfahrten für die Feuerwehr sowie für Rettungsfahrzeuge zulässig.

Begründet wird dies mit der Lage des Plangebietes entlang von örtlichen Hauptverkehrsstraßen (K 126 und K 128) und aus Gründen der Verkehrssicherheit.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.4.1 Dachform

Die Festsetzung zur Dachform, wonach nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung zulässig sind, orientiert sich an den bestehenden Flachdachgebäuden der südlich angrenzenden Märkte und bietet gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Realisierung derselben im Hinblick auf die Zulässigkeit flach geneigter Dächer bis 15 ° Dachneigung. Gleichzeitig wird dadurch auch die festgesetzte Dachbegrünung ermöglicht bzw. erleichtert.

6.4.2 Dachbegrünung

Als Beitrag zum Ausgleich der durch die Bebauung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine dauerhafte extensive Begrünung der Dachflächen von Hauptgebäuden festgesetzt. Ausgenommen sind transparente Dachkonstruktionen (z. B. Glasdächer) sowie Loggien, haustechnische Anlagen, Dachaufbauten, Wartungswege, Dachterrassen und Vordächer und sonstige Belichtungselemente.

Die zu begrünenden Dachflächen sind mit gebietsheimischem Saatgut einzusäen und extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm (durchwurzelbar) aufweisen.

Die Begrünung ist mit einer flächendeckenden Gras-Kraut-Vegetation (mehrjährig) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. In Ergänzung kann zusätzlich eine Sedumsprossenansaat verwendet werden.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen durch Anlagen zur Solarnutzung ist zulässig.

Mit der Festsetzung einer dauerhaften extensiven Begrünung der Dachflächen von Hauptgebäuden werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen und Auswirkungen auf das Mikroklima, die insbesondere in den Aufheizeffekten versiegelter Flächen begründet sind, minimiert. Weiterhin wird das anfallende Niederschlagswasser reduziert.

6.4.3 Einfriedungen

Der Bebauungsplan trifft eine Festsetzung, wonach als Einfriedungen nur standortangepasste Hecken und licht- und luftdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m verwendet werden dürfen. Zäune müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden aufweisen.

Heckenpflanzungen als Einfriedungen sind nur aus Laubgehölzen und Eiben zulässig.

Als rahmensetzende Vorgabe ist die Festsetzung zur Zulässigkeit der Einfriedungen zu sehen. Durch die Vorgabe licht- und luftdurchlässiger Zäune bzw. standortangepasster Hecken werden den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen und dem Entstehen undurchdringlicher Mauern vorgebeugt, gleichzeitig aber dem Sicherheitsbedürfnissen der hier zulässigen Einrichtungen Rechnung getragen. Auch die Belange des Artenschutzes insbesondere der Wanderungs- und

Querungsmöglichkeiten von Kleintieren wird durch den einzuhalten Mindestabstand vom Boden berücksichtigt.

6.4.4 Grundstücksfreiflächen

Zur Sicherstellung einer angemessenen Begrünung der nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Grundstücksfreiflächen enthält der Bebauungsplan über die entsprechenden Regelungen der Hessischen Bauordnung hinaus Festsetzungen zur Begrünung dieser Flächen. So sind zur Erhöhung des Grünvolumens mindestens 20 % der nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, was gleichzeitig auch eine Erhöhung der Biodiversität mit sich bringt. Darin begründet ist auch das Verbot einer flächenhaften Auslegung von Splitt-, Kies- und Schotter zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, da diese nicht nur zu einer Aufheizung der Flächen beitragen, sondern auch lebensfeindliche Bereiche insbesondere für Pflanzen und Insekten sind.

7 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit Grund und Boden ist schonend umzugehen; insbesondere sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Diesbezüglich ist auszuführen, dass die überplanten Flächen bereits auf den übergeordneten Planungsebenen für eine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen sind. (siehe Ausführungen in den Kapiteln 3.1 und 3.2)

Wie bereits dargelegt, ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in dem Bedarf für die vorgesehenen Gemeinbedarfsnutzungen (Schule und Feuerwehr) zu begründen.

Für das Plangebiet zeigt die bodenfunktionale Gesamtbewertung laut Aussagen des Bodenviewers Hessen einen mittleren Bodenerfüllungsgrad (3) mit einem hohen Ertragspotenzial (4). Die Acker- und Grünlandzahlen im Plangebiet liegen für die nördlichen 2/3 der geplanten Bauflächen zwischen >50 bis ≤55 und für das südliche Drittel zwischen >60 bis ≤65.

Da dieser Standort aufgrund seiner Lage und Verfügbarkeit besonders geeignet ist, eine möglichst zeitnahe Realisierung des geplanten Schulneubaus zu gewährleisten, und somit auch ein großes öffentliches Interesse an der Schaffung von Baurecht im Zuge der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung besteht, wird dieser Zielsetzung Vorrang eingeräumt, vor dem Interesse der Landwirtschaft an einer Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung.

8 Verkehrliche Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Im Zusammenhang mit dem geplanten Standort für Schule und Feuerwehr wurde durch ein Fachbüro eine Verkehrsuntersuchung erstellt, mit dem Ziel einer überschlägigen Abschätzung der durch die geplanten Nutzungen induzierten Verkehrs und der damit verbundenen Wirkungen auf das relevante Straßennetz, wobei auch Aussagen zu

einer geeigneten inneren Erschließung und einer angemessenen Anbindung an das bestehende Straßennetz getroffen werden.

Neben einer Bestandserfassung des Verkehrs im Bereich des Plangebietes erfolgte auch eine Prognose der allgemeinen Verkehrsentwicklung (Nullfall 2035) sowie der Verkehrserzeugung durch die geplante Schulnutzung und die Feuerwehr.

Der prognostizierte Neuverkehr und dessen zeitlich und räumliche Verteilung sowie die daraus resultierenden Verkehrsströme dienen im Weiteren zu einer Ermittlung und Beurteilung der angrenzenden Kreisverkehre.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wird auch die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs K 128 / Kettelerstraße / Klein-Zimmerner-Straße begutachtet, dessen Funktionsfähigkeit für die Erschließung des Plangebietes von besonderer Bedeutung ist. Bei der Leistungsfähigkeitsbewertung für den vorgenannten Kreisverkehr unter Zugrundlegung der Verkehrsprognosedaten kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Mehrbelastungen ein moderates Niveau erreichten und sowohl in der vor- als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde die gute Verkehrsqualitätsstufe B erreichen. Hinsichtlich der Straße „Im Flürchen“ über die das Schulgelände zunächst erschlossen werden soll, zeigt sich, dass im Prognosefall in der vormittäglichen und in der nachmittäglichen Spitzenstunde jeweils die befriedigende Qualitätsstufe C erreicht wird.

Untersucht wurden auch Alternativen / Varianten zur inneren Erschließung im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung. Diesbezüglich erfolgte auch eine Vorabstimmung mit Hessen Mobil.

Letztendlich wurde nicht zuletzt im Hinblick auf eine möglichst zeitnahe Umsetzung der Planung und auch mit Blick auf eine spätere Anbindung bzw. Erschließung an die geplante neue Hapterschließungsstraße für das geplante Baugebiet „Dieburg Süd“ die Variante 2C im Planentwurf zugrunde gelegt.

Weitere Einzelheiten können der dieser Begründung beiliegenden Verkehrsuntersuchung entnommen werden. Dies betrifft auch die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV und Angaben zum Radverkehr.

Die Erschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt über das bestehende Straßennetz sowie ergänzende Erschließungsmaßnahmen.

Dabei ist vorgesehen, das geplante Schulgelände zunächst von Süden her zu erschließen, indem die im Süden verlaufende Straße „Im Flürchen“, welche bislang zur Erschließung der beiden Einzelhandelsmärkte dient, ausgebaut bzw. umgebaut werden soll. Die Erschließung des Feuerwergeländes soll von Norden her von der K 128 aus im Bereich der bestehenden Wegparzelle Nr. 42 erfolgen.

Im Rahmen der geplanten Erschließung des Plangebietes selbst wurde auch die zukünftige Erschließung der östlich angrenzenden geplanten Baugebietsflächen berücksichtigt.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf Nr. 85 „Dieburg Süd“ vom Juli 2025 sieht vor, das Plangebiet sowie die östlich gelegenen Baugebietsflächen über eine neue Erschließungsstraße an das bestehende Verkehrsnetz anzubinden und die bestehende Trasse der Kreisstraße 128 zu einer Grünanlage zurückzubauen. Dadurch soll eine Wohngebietsbauentwicklung im Süden von Dieburg im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung ermöglicht werden.

Die Hapterschließungsstraße soll dabei zentral im Plangebiet des Neubaugebietes des Neubaugebiets und südlich der bisherigen Trasse der K 128 verlaufen. Diese soll

nach dem vorliegenden Konzept zukünftig als Grünzug ausgestaltet und als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt werden.

Hinsichtlich des genauen Erschließungskonzepts für die verschiedenen Verkehrsarten und der Ausgestaltung wird auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 85 „Dieburg Süd“ verwiesen. Dessen weitere Planung ist vor dem Hintergrund des vorliegenden Bebauungsplans noch anzupassen. Langfristig soll somit auch eine Erschließung des Schul- und Feuerwehrgeländes über die zu geplante Haupteerschließungsstraße für das Baugebiet „Dieburg Süd“ ermöglicht werden.

9 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss und Erweiterung des bestehenden Netzes gewährleistet.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt.

Die unmittelbar östlich der K 126 Klein-Zimmerner-Straße gelegenen Flächen sind nunmehr für den Neubau der Schule sowie einer Feuerwehration vorgesehen.

Da die Realisierung des Schulneubaus möglichst zeitnah erfolgen soll, wird im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens die Entwässerung dieser Teilflächen konkretisiert.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden konkretere Erhebungen und Nachweise zur Ver- und Entsorgung im Rahmen der Erstellung einer Entwässerungsplanung zu führen sein.

Dies gilt auch für die Thematik der Energieversorgung.

10 Kampfmittel / Altlasten

Im Planverfahren zum gültigen Flächennutzungsplan sowie zum Bebauungsplan Nr. 85 „Dieburg Süd“ wurde bereits der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beteiligt.

In seiner Stellungnahme vom 25.08.2016 zum Bebauungsplan Nr. 85 „Dieburg Süd“ führt dieser aus, dass über die im Plangebiet gelegenen Flächen (dieses umfasste auch die Flächen der vorliegenden 2. Änderung) aussagefähige Luftbilder dem Kampfmittelräumdienst vorliegen. Eine Auswertung habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmitteilverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist dies dem Kampfmittelräumdienst unverzüglich anzuzeigen.

Kenntnisse über Grundstücke mit Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bzw. über behördlich festgestellte Gebiete mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen liegen der Stadt derzeit nicht vor.

11 Faunistisches Gutachten / Artenschutzprüfung

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erstellt, die auch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 85.1 „Dieburg Süd – Schule / Feuerwehr“ umfasst.

Aus den Kartendarstellungen der o.g. Artenschutzprüfung lässt sich für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes lediglich eine Betroffenheit als Nahrungshabitat für den Großen Abendsegler ableiten sowie für die nordwestlich gelegenen Flächen das Vorkommen des Kleinen Wiesenvögelchen sowie des Hauhechelbläulings.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85.1 „Dieburg Süd – Schule / Feuerwehr“ ist vorgesehen, die bislang erhobenen Daten zu aktualisieren bzw. eine Neu-Erfassung der gebietsrelevanten Vogelarten durchzuführen.

Laut Gutachter kann dabei aus fachlicher Sicht im vorliegenden Fall auf eine Nachsuche nach Vorkommen des Feldhamsters verzichtet werden, da eine entsprechende Nachsuche von BIOPLAN in 2014 ergebnislos blieb und eine Zuwanderung aus den Umgebungsbereichen aufgrund der strukturellen Abschottung (B26, K 126 und K 128) zu den potenziellen Siedlungsräumen der Art als äußerst unwahrscheinlich zu bewerten ist. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines historisch belegten Siedlungsraumes des Feldhamsters.

Ähnlich verhält es sich mit einer Nachsuche nach Vorkommen des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings bzw. nach Beständen des Großen Wiesenknopfes, der als essenzielle Futterpflanze für diese beiden artenschutzrechtlich bedeutsamen Tagfalterarten dient. Auch hier blieb die Nachsuche von BIOPLAN in 2014 ergebnislos. Aufgrund der gebietsprägenden Ackerwirtschaft kann zudem nicht von einer Einwanderung des Großen Wiesenknopfes ausgegangen werden.

Die Aktualisierung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird derzeit erstellt.

12 Klima

Auf Ebene des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ wurde für das geplante neue Baugebiet im Süden von Dieburg eine klimatische Detailbetrachtung / Klimagutachten erarbeitet.

Unter Zugrundelegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 85 vom Januar 2020 wurde die bauliche Entwicklung dieser Flächen im Rahmen der Stadtklimaanalyse beurteilt.

Die Flächen des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 85.1 sind im Bebauungsplanentwurf Nr. 85 aus dem Jahre 2020 als Baugebietsflächen bereits festgesetzt. Allerdings mit einer geplanten Nutzung als Gewerbegebiet.

Im Zuge der geplanten Bebauung im Süden von Dieburg kommt die klimatische Detailbetrachtung zu dem Ergebnis, dass „...die Untersuchung des städtischen Wärmeinselleffektes und der damit einhergehenden Veränderung der nächtlichen bodennahen Lufttemperatur einen nur lokalen Effekt identifiziert, der den direkt angrenzenden Siedlungsraum gering belastet,...“ und „... eine zusätzliche Belastungssituation, durch das

Überschreiten des Schwellenwertes einer Tropennacht (20 °C) aber nicht festgestellt werden kann....“.

Zudem weist laut Untersuchung in der Betrachtung der nächtlichen Kaltluftentstehung, -versorgung sowie des -transportes der Standort des Planfalls auf einen klimasensiblen Bereich hin wobei unter Annahme einer maximalen Bebauung diese eine Barrierewirkung auf die ankommende Anströmung besitzt, wodurch eine Umströmung des Planungsraums verstärkt wird. Zum anderen kompensieren bestehende „Achsen“ diese Barrierewirkung, so dass sich die bodennahe Durchströmung in diesen Bereichen erhöht.

Die im Gutachten explizit aufgeführten Maßnahmen u.a. die Freihaltung von „Achsen“ zur Reduzierung der mit einer Bebauung verbundenen Barrierewirkung, die Berücksichtigung zusätzlicher Durchlüftungssachsen im Zusammenhang mit der geplanten Gebäudestellung sowie einzelne Maßnahmen zur Begrünung des Gebietes wie beispielsweise die Begrünung von Dächern oder die Verwendung bestimmter Oberflächenmaterialien wurden, soweit es für den Teilbereich des untersuchten Gebietes und unter Zugrundelegung der geplanten Sondernutzungen (Schule und Feuerwehr) möglich ist, im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

13 Archäologische Aspekte

Die Flächen des Plangebiets wurden bereits im Rahmen eines facharchäologischen Gutachtens als Teilflächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ untersucht.

Dabei wurden im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 85 auch weitergehende Voruntersuchungen in Form von Suchschnitten durchgeführt, da aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens und Oberflächenfunden mit einer Besiedlung in steinzeitlicher, römischer und mittelalterlicher Zeit zu rechnen war.

Als Ergebnis dieser Suchschnitte konnte festgehalten werden, dass sich im Süden von Dieburg ein Bereich befindet, der durch Lesefunde aus römischer Zeit bekannt ist. Im Hinblick auf die Lage könnte es sich um den Standort einer Villa Rustica handeln.

Dieser Bereich wurde im Flächennutzungsplan bereits entsprechend gekennzeichnet und liegt ca. 360 m östlich des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes. Eine direkte Betroffenheit sowie mögliche Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der geplanten Vorhaben im Plangebiet sind somit nicht gegeben.

14 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Eingriffe aufgrund der Planung sind insbesondere in Form einer Bebauung bzw. der Versiegelung bisher unbefestigter Flächen zu erwarten.

Im weiteren Planverfahren wird hierzu eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung erstellt, die als Grundlage für weitere Festsetzungen und Maßnahmen zum Ausgleich der durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe dienen wird.

15 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB.

Im Laufe des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird auch ein Umweltbericht erstellt.

16 Städtebauliche Daten

<u>Plangebiet gesamt</u>	ca. 3,7 ha
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca. 0,98 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	
- Feuerwehr	ca. 1,28 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	
- Schule	ca. 1,44 ha

Anlagen