

Stadt Dieburg

Flächennutzungsplan, 2. Änderung

B e g r ü n d u n g

Vorentwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

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

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung / Anlass	3
2	Planverfahren.....	3
3	Lage des Änderungsgebietes	3
4	Übergeordnete Planungen / Fachplanungen	4
5	Umfeld und Bestand des Plangebietes	5
6	Bisherige Flächennutzungsplanung	7
7	Planung	7
8	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	9
9	Verkehrliche Erschließung / ÖPNV-Anbindung	9
10	Ver- und Entsorgung	10
11	Kampfmittel / Altlasten	10
12	Faunistisches Gutachten / Artenschutzprüfung.....	11
13	Klima.....	11
14	Bodendenkmäler.....	12
15	Umweltprüfung	12
16	Städtebauliche Daten	13

1 Ziel und Zweck der Planung / Anlass

Ziel der Planung ist es, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau der Alfred-Delp-Schule sowie eines Feuerwehrstützpunktes zu schaffen. Das Baurecht wird durch die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes für den Bereich des geplanten Schul- und Feuerwehrstandortes realisiert, um zeitnah den Schulneubau an diesem Standort realisieren zu können. Die Flächen für den geplanten Schul- bzw. Feuerwehrstandort sollen deshalb aus dem räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ herausgelöst werden, um in dem Bebauungsplan „Dieburg Süd – Schule/ Feuerwehr“ Baurecht zu schaffen.

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

2 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dieburg hat in ihrer Sitzung am 03.06.2024 beschlossen, ein Verfahren zur teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes einzuleiten.

Es wird ein Vollverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Parallel zu der teilbereichsbezogenen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dieburg Süd – Feuerwehr / Schule“.

3 Lage des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt im Süden von Dieburg. Es handelt es sich dabei um Flächen, die unmittelbar östlich der Klein-Zimmerner Straße (K 126) zwischen dem Bauemarktgelände im Süden und der Kreisstraße 128 im Norden liegen.

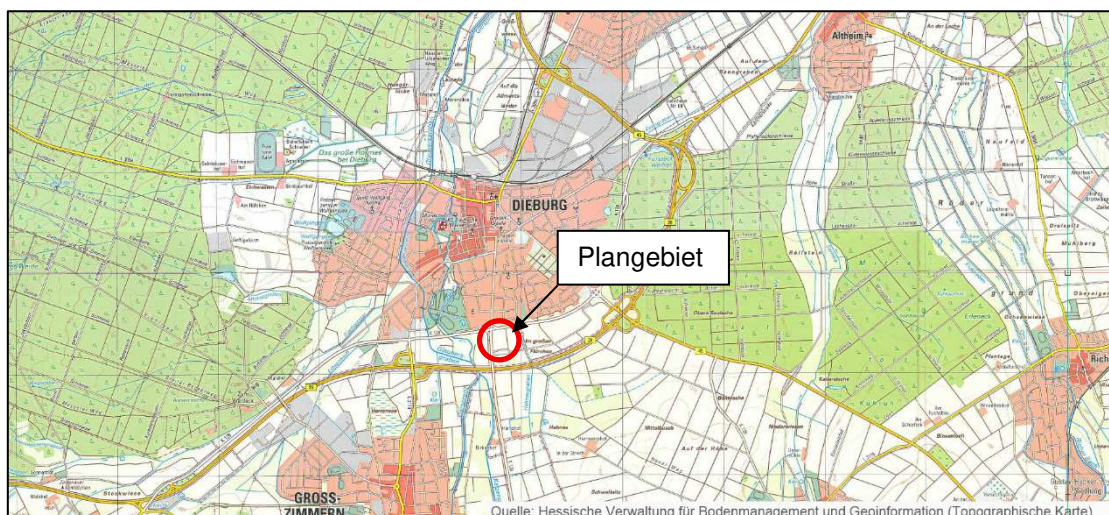


Abb. 1: Lage des Plangebietes

4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

4.1 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 ein Erfordernis, ein Abweichungsverfahren zu beantragen bzw. 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). Dies schloss auch eine Überschreitung des für die Stadt Dieburg festgelegten Flächenwertes für Gewerbe von 37 ha um 10,5 ha mit ein.

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. 2: 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)

4.2 Naturschutz

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

Südlich der B 26 und somit außerhalb des Änderungsgebietes 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).

Da zwischen den Natura-2000-Gebieten und dem Änderungsgebiet des Flächennutzungsplanes sowohl die Verkehrsstrasse der B 26 als auch die bestehenden Einkaufsmärkte liegen, wird eine mögliche Beeinträchtigung der Schutzziele im Zusammenhang mit der geplanten Darstellung eines Schul- und Feuerwehrstandortes nicht gesehen.

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

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

4.3 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 Hochwasserrisikomanagementplan Gersprenz innerhalb der Überschwemmungsgrenze/pot. Überschwemmungsgrenze bei extremen Hochwasser.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der späteren Ausführungsplanung ist die besondere Lage des Plangebietes zu beachten und es sind ggf. besondere Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch ein extremes Hochwasser auszuschließen bzw. zu minimieren.

5 **Umfeld und Bestand des Plangebietes**

Mit Ausnahme einer unmittelbar an die Klein-Zimmerner Straße angrenzenden Fläche im Nordwesten der Änderungsfläche, die sich überwiegend als Grünland mit einer kleineren Schotterfläche darstellt, handelt es sich bei diesen Flächen um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen innerhalb größerer Schläge, die sich zwischen der B 45 und der Kreisstraße 128 sowie östlich der Klein-Zimmerner Straße bis zur verlängerten Groß-Umstädter Straße im Osten erstrecken.

Die aktuelle Nutzung kann auch aus dem nachfolgenden Luftbild bzw. dem Auszug der Bestandskarte (Februar 2024) zum Bebauungsplan Nr. 85.1 „Dieburg Süd - Schule /Feuerwehr“ entnommen werden.

Das Plangebiet selbst ist als relativ eben zu beschreiben. Höhenunterschiede südwestlich des Plangebiets resultieren aus den erforderlichen Böschungen der angrenzenden

Kreisstraße, der K 126, und deren Überführung über die im Süden gelegene Bundesstraße (B 26).



Abb. 3: Luftbild Befliegung 28.05.2023 mit Geltungsbereichen der 2. Änderung
(Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Geoportal hessen)

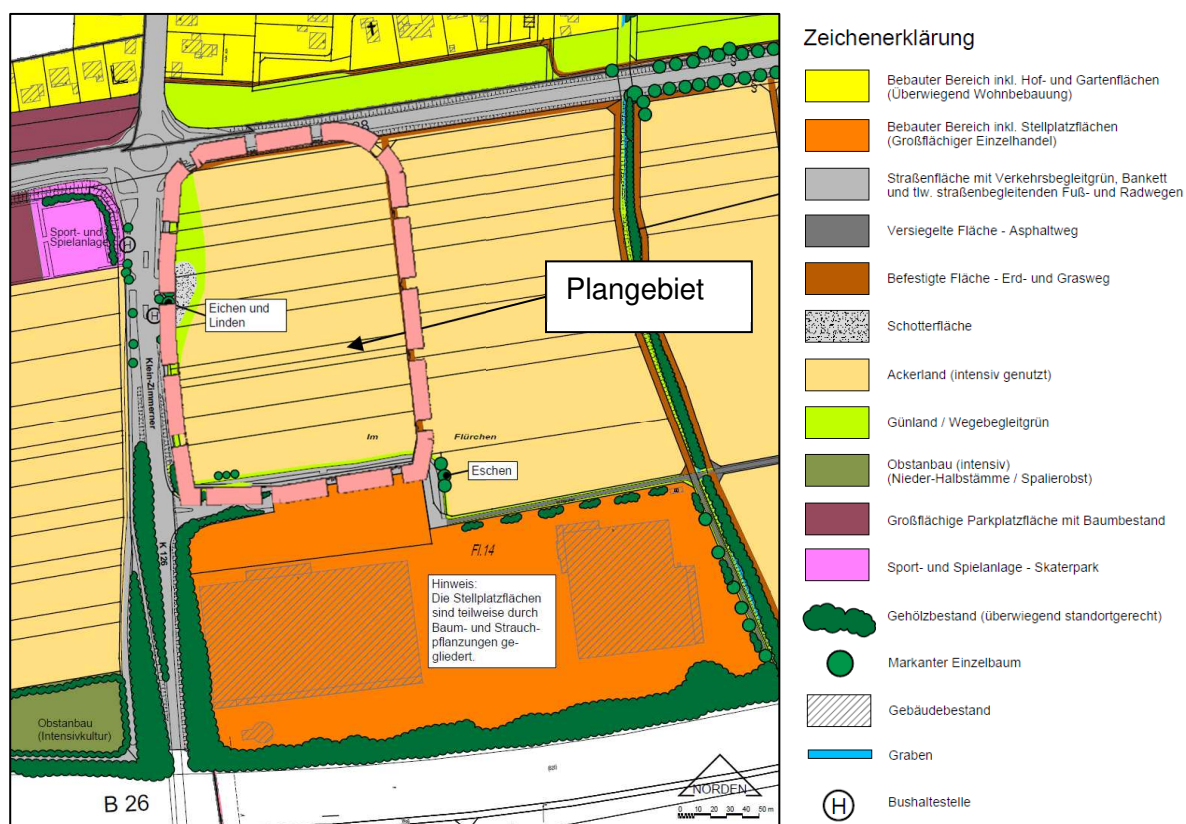


Abb. 4: Bestandskarte mit Geltungsbereich der 2. Änderung
(Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

6 Bisherige Flächennutzungsplanung

Der mit Datum vom 16.03.2021 genehmigte zwischenzeitlich gültige Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet als „Gewerbliche Bauflächen - Planung“ dar. Darüber hinaus erfolgt ein symbolhafter Eintrag „Feuerwehr“ bzw. „Betriebshof, Bauhof, Wertstoffhof“. Für den nördlichen Teil dieser Fläche erfolgt die Darstellung „Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“. Östlich gelegen und außerhalb des Plangebietes verläuft die geplante für das neue Baugebiet „Dieburg Süd“ vorgesehene Hupterschließung, die im Flächennutzungsplan entsprechend als „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße – Planung“ dargestellt ist.

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

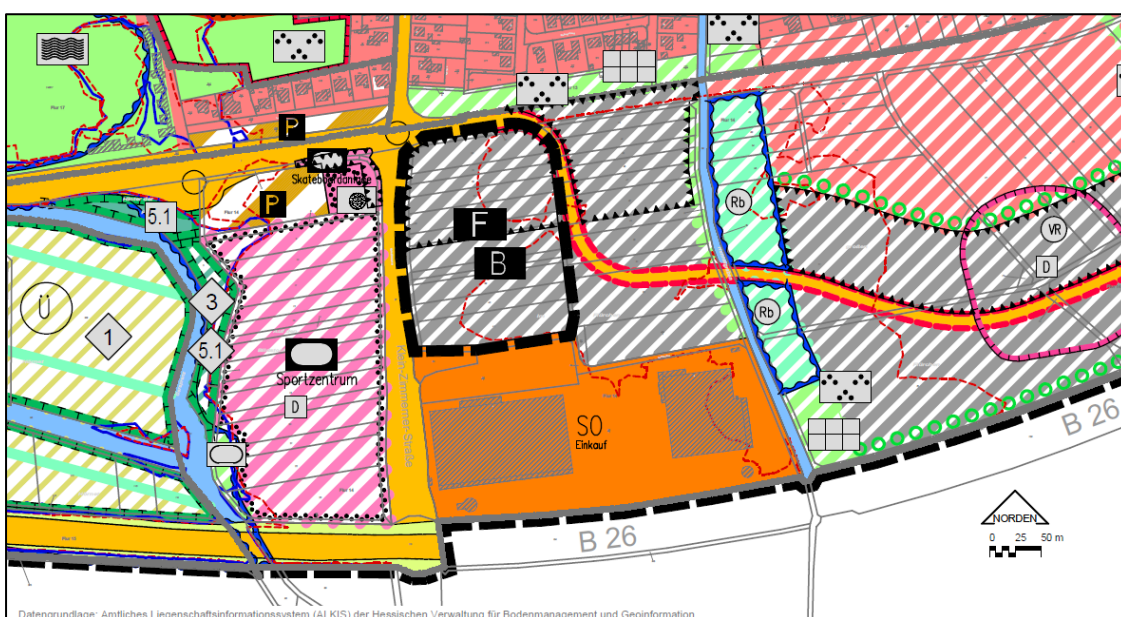


Abb.5: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

7 Planung

Für das Plangebiet der hier vorliegenden teilbereichsbezogenen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der Stadt gegenüber den bisherigen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes geänderte Planungsabsichten.

Die neue Alfred-Delp-Schule (ADS) als Oberstufengymnasium soll nach Abstimmung mit dem Landkreis Darmstadt-Dieburg als Bauträger im Süden von Dieburg errichtet werden. Gleichzeitig sollen in dem nördlichen Teil des Änderungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um mittelfristig auch den Neubau einer Feuerwehrstützpunkt in diesem Bereich realisieren zu können, dessen Neubau ebenfalls wegen der bisherigen Raumnot und den Gebäudezuständen am bisherigen Standort erforderlich wird.

Die Eignung der Flächen des Änderungsplans für die geplanten Nutzungen liegt vor allem darin begründet, dass das Plangebiet neben der Verfügbarkeit der Flächen eine hierfür ausreichende Größe und eine gute verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ermöglicht. Positiv ist der Standort auch im Hinblick auf die Nachbarschaft von Schule und zu den im Flächennutzungsplan westlich der Klein-Zimmerner-Straße dargestellten Flächen des Sportbades sowie eines langfristig vorgesehenen Sportzentrums zu sehen.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind daher Änderungen an den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt deshalb die Flächen des Änderungsgebietes als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ bzw. „Feuerwehr“ dar, anstelle der bisherigen Darstellung „Gewerbliche Bauflächen-Planung“ bzw. der symbolhaften Eintragungen „Feuerwehr“ bzw. „Bauhof“.

Die zukünftige Flächendarstellung als Fläche für den Gemeinbedarf stellt nunmehr jeweils auch lagemäßig den besonderen Nutzungszwecke dar, dessen Zweckbestimmung als Schul- und Feuerwehrstandort durch die Eintragung der entsprechenden Symbole klargestellt wird.

Die geplanten Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

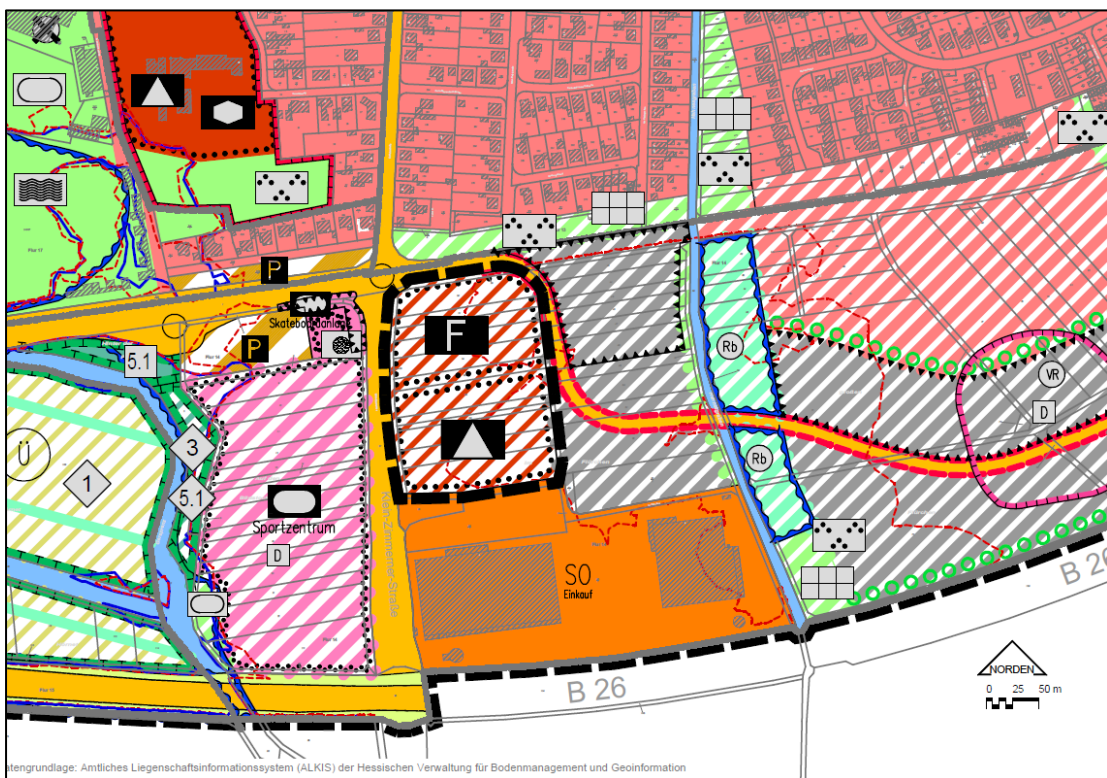


Abb. 6: Auszug aus dem Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Geltungsbereich

8 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 im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Änderung lediglich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erfolgt und die überplanten Teilflächen bereits im genehmigten Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Bauflächen - Planung“ dargestellt sind und auch auf der übergeordneten Planungsebene des Regionalplanes Südhessen 2010 die Flächen bereits für eine weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen sind.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist für das Plangebiet der 2. Änderung in dem dringenden Bedarf für die vorgesehenen Gemeinbedarfsnutzungen (Schule, Feuerwehr) begründet.

9 Verkehrliche Erschließung / ÖPNV-Anbindung

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

Dabei ist nach derzeitigem Planstand vorgesehen, den Schulstandort über die im Süden verlaufende Straße „Im Flürchen“ anzubinden, die bislang allein zur Erschließung der beiden Einzelhandelsmärkte dient, während der Feuerwehrstandort über den Bau einer neuen Zuwegung von der nördlich verlaufenden K 128 erschlossen werden soll.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf Nr. 85 „Dieburg Süd“ sieht vor, das Plangebiet sowie die östlich gelegenen geplanten Bauflächen über eine neue Straße zu erschließen und an das bestehende Verkehrsnetz anzubinden und die bestehende Kreisstraße 128 zurückzubauen, um somit auch Flächen für eine Wohnbauentwicklung im Süden im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung bereitstellen zu können.

Die Haupteerschließungsstraße soll dabei zentral im Plangebiet und südlich der bisherigen Trasse der K 128 verlaufen. Diese soll zukünftig als Grünzug ausgestaltet werden und als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt werden.

Hinsichtlich des genauen Erschließungskonzeptes für die verschiedenen Verkehrsarten und der genauen Ausgestaltung wird auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie die Aufstellung befindlichen Bebauungspläne verwiesen.

Die in der Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Abgrenzung der Bauflächen berücksichtigt diese Verkehrsführung.

Bzgl. der Anbindung an das ÖPNV-Netz liegt die Fläche des vorliegenden Änderungsplanes unmittelbar angrenzend an eine bestehende Bushaltestelle in der Klein-Zimmerner-Straße. Hier verkehrt die Buslinie 672 in Richtung Darmstadt – Roßdorf – Groß-Zimmern -Dieburg (auch im Gegenverkehr).

10 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 weiteren 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.

11 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 würden, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Kenntnisse über Grundstücke mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen liegen der Stadt derzeit nicht vor.

12 Faunistisches Gutachten / Artenschutzprüfung

Im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ wurde eine Artenschutzprüfung (Stand: März 2021) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erstellt, die auch die Flächen der vorliegenden teilbereichsbezogenen Änderung umfasst.

Aus den Kartendarstellungen der o.g. Artenschutzprüfung lässt sich derzeit für das Plangebiet des 2. Änderung lediglich eine Betroffenheit als Nahrungshabitat für den Großen Abendsegler ableiten sowie für die nordwestlich gelegenen Flächen das Vorkommen des Kleinen Wiesenvögelchen sowie des Hauhechelbläulings.

Für den Bereich der 2. Änderung ist vorgesehen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dieburg Süd – Schule / Feuerwehr“ 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 Vorhabengebiet nicht innerhalb eines historisch belegten Siedlungsraumes des Feldhamsters.

Ähnlich verhält es sich mit der gezielten 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 o.g. Aktualisierung des Gutachten wird dem in parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan beigelegt.

13 Klima

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

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

Die der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde liegenden Flächen sind im Bebauungsplanentwurf bereits ebenfalls als Bauflächen festgesetzt. Allerdings mit einer hier vorgesehenen gewerblichen Nutzung.

Im Zuge der geplanten Bebauung im Süden von Dieburg kommt die klimatische Detailbetrachtung zu dem Ergebnis, dass „...die Untersuchung des städtischen Wärmeinsellektes 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“ zu 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 von Dachbegrünungen, die Pflanzung von Straßenbäumen oder die Verwendung bestimmter Oberflächenmaterialien beziehen sich auf die verbindliche Bauleitplanung.

Für den Bereich der 2. Änderung, der sich auf einen eher kleinräumigen Bereich nördlichen des bestehenden Baumarktes beschränkt, sind eher einzelne baulichen Maßnahmen relevant und können somit als Vorgabe auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dienen. Es handelt sich dabei beispielsweise um Vorgaben zur Dachbegrünung und klimaschonenden Fassadengestaltung.

Das o.g. Gutachten ist dem in parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan beigefügt.

14 Bodendenkmäler

Die beiden Teilbereiche der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden auch bereits im Rahmen eines facharchäologischen Gutachtens als Teilflächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ untersucht. Dabei wurden im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes weitere 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 ist.

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 gültigen Flächennutzungsplan bereits entsprechend gekennzeichnet und liegt ca. 360 m östlich dieses Änderungsgebietes.

Eine direkte Betroffenheit der Flächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht gegeben.

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 Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt.

16 Städtebauliche Daten

Plangebiet gesamt

ca. 2,8 ha

Flächen für den Gemeinbedarf
- Feuerwehr

ca. 1,3 ha

Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule

ca. 1,5 ha