

Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Reiskirchen

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 1.6**

„Sandacker“ – 1. Änderung

## **Vorentwurf**

Planstand: 05.03.2025

Projektnummer: 24-2924

Projektleitung: Will, Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

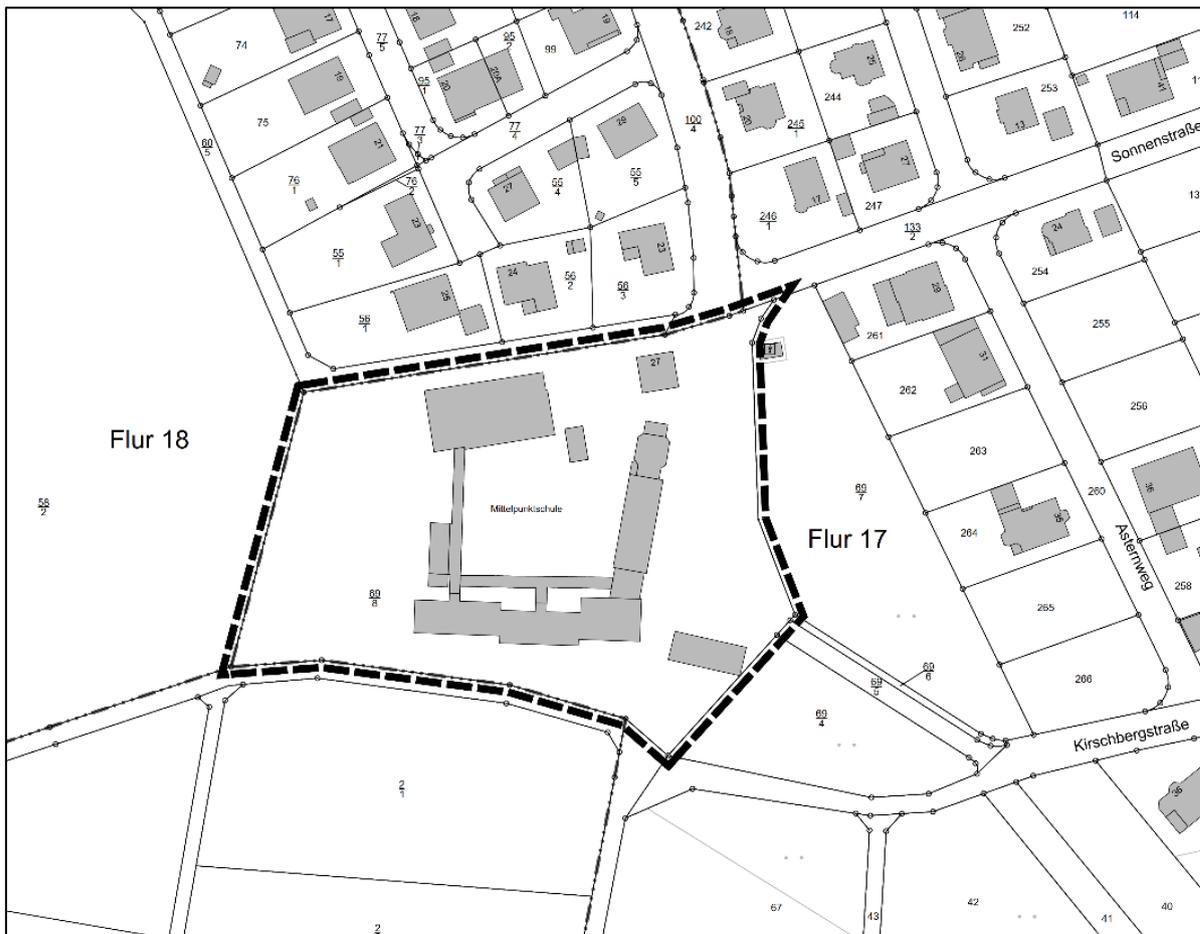
T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3 Regionalplanung .....	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	8
1.7 Verfahrensart und -stand .....	8
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
3.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) .....	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
3.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
3.4 Erneuerbaren Energien .....	11
3.5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	12
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Sonstige Darstellungen .....</b>	<b>13</b>
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>13</b>
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	13
<b>7. Klimaschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>14</b>
8.1 Hochwasserschutz .....	14
8.2 Wasserversorgung .....	14
8.3 Grundwasserschutz .....	15
8.4 Schutz oberirdischer Gewässer .....	16
8.5 Abwasserbeseitigung .....	16
8.6 Abflussregelung .....	17
8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	18
<b>9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>10. Kampfmittel .....</b>	<b>19</b>
<b>11. Immissionsschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>12. Denkmalschutz .....</b>	<b>19</b>

13. Bodenordnung.....	20
14. Flächenbilanz.....	20
15. Anlagen und Gutachten.....	20

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes



Genordet, ohne Maßstab

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Der Landkreis Gießen betreibt als Schulträger in der Gemeinde Reiskirchen die Grundschule „Kirschbergsschule“ im Südwesten des Ortsteiles Reiskirchen. Da diese an ihre Kapazitätsgrenzen stößt, wird ein Ausbau beabsichtigt. Hierzu soll im westlichen Bereich des bestehenden Schulgeländes ein weiterer Baukörper errichtet werden, um die zusätzlich benötigten Klassenzimmer zu schaffen, die den aktuellen Anforderungen entsprechen. Im Zuge der Planung soll ergänzend die Parkplatzsituation verbessert und gesichert werden. Insgesamt wird somit die interne Entwicklung im Gebiet vorbereitet und damit eine zukunftsorientierte Entwicklung der Schule am etablierten Standort gefördert.

**Abb. 2: Räumliche Einordnung des Plangebietes**



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2025), bearbeitet

Das Plangebiet ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.6 „Sandacker“ aus dem Jahr 1991 erfasst. Dieser setzt bereits eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest. Zur Umsetzung des Bauvorhabens und im Hinblick auf zukünftige langfristige Entwicklung des Standortes bedarf es aufgrund restriktiver Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan einer Bebauungsplanänderung. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reiskirchen hat in ihrer Sitzung am 11.09.2024 den Aufstellungsbeschluss über die Bebauungsplanänderung gefasst. Planziel ist weiterhin die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“. Die Bebauungsplanänderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren inklusive Umweltprüfung.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteiles Reiskirchen, westlich zwischen der Sonnenstraße und der Kirschbergstraße. Dabei umfasst es in der Gemarkung Reiskirchen, in der Flur 19, das

Flurstück 69/8 und somit das Gelände der Mittelpunktschule (*Kirschbergschule*). Der räumliche Geltungsbereich ist der Abb. 1 zu entnehmen.

Das Plangebiet ist bereits durch bauliche Anlagen vorgeprägt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die gegenwärtige Nutzung ist durch die Kirschbergschule mit den dazugehörigen Schulgebäuden, der Sporthalle, sowie der Parkplatzfläche, den Grünlagen, Spielgeräten und vereinzelt Baumstrukturen geprägt. Zudem ist das Schulgelände südlich wie auch westlich angrenzend von Baumstrukturen gesäumt.

An das Plangebiet grenzen folgende Nutzungen an:

- Norden: Wohngebiet
- Süden: Landwirtschaftliche Nutzfläche
- Osten: Grünfläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen mit angrenzender Wohnbebauung
- Westen: Wald

**Abb. 3: Luftbild des Plangebietes und Umgebung mit Verortung von Bildern**



Quelle: HLNUG Natureg Viewer ([www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de); 09/2024), bearbeitet

**Abb. 4: Standpunkt Kirschbergstraße**



**Abb. 5: Parksituation, Blickrichtung Westen**



**Abb. 6: zentraler Schulhof**



**Abb. 7: Parkplatz Blickrichtung Süden**



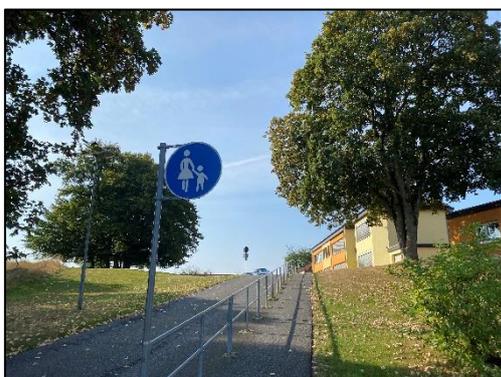
**Abb. 8: Westlicher Schulhof, Blickrichtung Süden**



**Abb. 9: Schulhof Blickrichtung Nordosten**



**Abb. 10: Standpunkt Sonnenstraße**



**Abb. 11: Westlicher Schulhof**



Quellen Abbildungen 4-11: Eigenes Fotoarchiv 09/2024

### 1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen wird das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dargestellt. Kleinflächig wird das Gebiet im Osten als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und dort überlagernd als Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt. Dies betrifft einen Teil des vorhandenen Parkplatzes bzw. der Zufahrt. Aufgrund der Kleinflächigkeit wird auf die fehlende Parzellenschärfe des Regionalplanes in Verbindung mit seinem Maßstab hingewiesen. Es ist ergänzend anzuführen, dass das Plangebiet bereits über den rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan aus 1991 sowie den wirksamen Flächennutzungsplan an dieser Stelle planungsrechtlich gesichert ist. Da das überwiegende Plangebiet gänzlich als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt wird, wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) der Planung nicht entgegenstehen.

Abb. 12: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Genordet, ohne Maßstab

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reiskirchen aus dem Jahr 1999 wird das Plangebiet als *Fläche, Einrichtung und Anlage für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule* dargestellt. Ergänzend wird auf das Alter des Flächennutzungsplanes und die fehlende Parzellenschärfe hingewiesen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieses Entwicklungsgebot ist vorliegend erfüllt.

Abb. 13: Auszug aus dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999



Genordet, ohne Maßstab

## 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1.6 „Sandacker“ aus dem Jahr 1991 wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen. Darüber hinaus wird östlich des Baufensters eine Parkfläche (Parkplätze) festgesetzt. Am östlichen Plangebietsrand wird eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, hier Obstwiese, ausgewiesen. Hier werden überlagernd Bäume zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzt.

In diesem Ursprungsbebauungsplan werden restriktive Baugrenzen festgesetzt, die unmittelbar entlang der Bestandsgebäude verlaufen. Zudem wird zum Maß der baulichen Nutzung die Zahl der Vollgeschosse  $Z=II$  festgelegt. Südlich wird das Plangebiet durch eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, hier Feldgehölz, überlagernd mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im westlichen Plangebiet befinden sich Grundstücksfreiflächen des Schulgeländes.

Abb. 14: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1.6 „Sandacker“ aus dem Jahr 1991



Genordet, ohne Maßstab

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen eines Ergänzungsbaus auf dem Schulgelände geschaffen werden. Die bisherigen Festsetzungen, insbesondere zu den Grünstrukturen (Gehölze), werden hierbei aufgegriffen.

## 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.

Durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1.6 „Sandacker“ ist die Kirschbergschule planungsrechtlich gesichert. Dort wurden die Baugrenzen direkt um die Gebäude gezogen, wodurch eine bauliche Erweiterung nicht möglich ist. Das vorliegende Schulgelände weist Platz für eine Erweiterung auf. Hierfür sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupassen. Die Schule wird dabei auf ihrem bestehenden Schulgelände baulich weiterentwickelt. Es wird keine Siedlungsentwicklung in die freie Landschaft hinaus oder auf landwirtschaftlichen Flächen vorbereitet. Das Vorhaben ist durch den Ergänzungsbau und damit die Weiterentwicklung des bestehenden und etablierten Schulstandortes standortgebunden. Von einer weiterführenden Alternativendiskussion wird an dieser Stelle abgesehen.

## 1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	11.09.2024 Bekanntmachung: 06.03.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	17.03.2025 – 25.04.2025 Bekanntmachung: 06.03.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 11.03.2025 Frist § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Heimatzeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Reiskirchen.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

## **2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet ist bereits über die südöstlich verlaufende *Kirschbergstraße* erschlossen. Die Zu- und Ausfahrt von PKWs zum Schulgelände erfolgt weiterhin ausgehend der *Kirschbergstraße*. Der Busverkehr hingegen erfolgt, wie bislang, nördlich ausgehend von der *Sonnenstraße* nach Südosten zur *Kirschbergstraße*. Im Plangebiet befindet sich vor dem Schuleingang die Bushaltestelle „Reiskirchen Grundschule“, wodurch die Kinder direkt den ÖPNV nutzen können. Das Plangebiet ist zudem über Fußwege oder auch mit dem Rad erreichbar.

Bereits im Ursprungsbebauungsplan wird im östlichen Plangebiet Parkfläche für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs festgesetzt. Aufgrund der unzureichenden Anzahl der Stellplätze wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Parkplatzfläche nach Süden hin erweitert. Hierdurch können ausreichend Stellplätze für den Lehrkörper vorgehalten werden.

## **3. Inhalt und Festsetzungen**

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

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt, dass mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1.6 „Sandacker“ – 1. Änderung für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.6 „Sandacker“ von 1991 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzt werden.

### **3.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Ausbau der Kirschbergsschule gelangt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ zur Ausweisung. Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht erfasst. Die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher zunächst keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund setzt der vorliegende

Bebauungsplan zur Klarstellung fest, dass die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ der Unterbringung der Schule sowie der sonstigen mit dem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dient.

Darüber hinaus wird die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen vorliegend nur das Maß der baulichen Nutzung betreffend und insofern für die Festsetzung der Grundflächenzahl und eine Begrenzung der Höhenentwicklung gesehen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes aufgenommen.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

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

Für das Plangebiet wird eine maximale **GRZ = 0,5** festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung, zugleich werden jedoch der Umfang der zulässigen Bebauung und das Maß der zulässigen Versiegelung aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes und entsprechend der Funktionalität begrenzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch die Grundflächen dieser Anlagen darf nach der gesetzlichen Regelung grundsätzlich um zusätzlich 50% überschritten werden. Durch textliche Festsetzung wird vorliegend abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Hofflächen, bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden darf. Dies entspricht der maximalen Kappungsgrenze. Mit dem Nutzungszweck Schule geht ein erhöhter Bedarf für die benannten Nutzungen, wie bspw. Nebenanlagen und Hofflächen einher. Für eine bedarfsgerechte und flexible Entwicklung diesbezüglich auf dem Schulgelände wird die vorliegende Festsetzung getroffen. Zudem wird so der vorhandenen Bestand abgebildet.

#### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Es empfiehlt sich die Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Plangebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist.

Die maximale zulässige Höhe der Gebäudeoberkante wird auf 258 Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Somit erfolgt eine bedarfsgerechte und abschließende Festsetzung der Höhenentwicklung im Plangebiet. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

### **3.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Grundsätzlich bereitet die vorliegende Bauleitplanung einen Eingriff in den Natur- sowie den Boden- und Wasserhaushalt vor. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff

jedoch minimiert werden. Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Aufgrund der Lage im Siedlungs-Landschafts-Übergang sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Bei Neuanlagen sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Hierdurch wird zur Eingriffsminimierung bezüglich des Wasser- und Bodenhaushaltes beigetragen.

Ebenso sind zum Vogelschutz bei Neuanlagen von großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen, jeweils  $\geq 4 \text{ m}^2$ , geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen. Bei Neuanlage meint ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes.

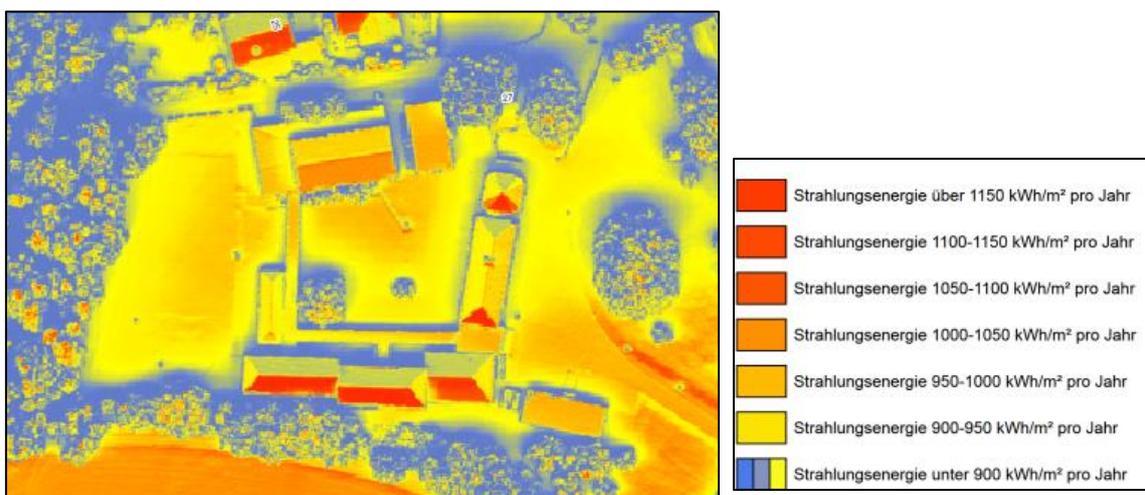
Im östlichen Plangebiet wird bestandsgemäß eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Extensivrasen festgesetzt. Die Fläche ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd extensiv zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Hierdurch wird die vorhandene Fläche planungsrechtlich gesichert.

Im Südwesten des Plangebietes ist zudem eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Festsetzung entspricht einer Übernahme aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan.

### 3.4 Erneuerbaren Energien

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule gilt, dass bei Neuanlagen auf mindestens 30% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren sind. Die Festsetzung trägt zum Klimaschutz bei, indem der Ausbau erneuerbarer Energien unterstützt wird.

Abb. 15: Auszug aus dem Solarkataster Hessen



Quelle: LEA LandesEnergieAgentur Hessen GmbH (<https://solar-kataster-hessen.de/apps2/pv//03/2025>)

Im Solarkataster Hessen wird erkenntlich, dass sich das Plangebiet, bzw. die Dachflächen darin, grundsätzlich für die Errichtung von Photovoltaikanlagen eignen. Die farbliche Darstellung differenziert im Solarkataster die Strahlungsenergie. Die Flächen werden dabei durch die umliegenden Gehölze und Gebäude nicht verschattet. Durch die künftige Bebauung kann das Ertragspotenzial durch die Dachneigung oder aufgeständerte Module zusätzlich optimiert werden. Vorliegend wird keine Firstrichtung verbindlich vorgegeben. Demnach können Gebäude zur verbesserten Ausnutzung der Solarenergie sowohl nach Süden als auch in Ost-West Richtung angeordnet werden.

### **3.5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Dächer mit einer Neigung bis zu einschließlich 10° sind bei Neuanlage jeweils zu mindestens 70 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 15 cm herzustellen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ergänzend ausdrücklich zulässig. Ausnahme: Von der Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn gemäß textlicher Festsetzung Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen errichtet werden. Durch diese Festsetzung wird zur Steigerung der Durchgrünung im Plangebiet beigetragen. Durch die Begrünung von Dächern kann neben zusätzlichem Grünvolumen zum dezentralen Niederschlagswassermanagement (Retention) und zur optischen Aufwertung beigetragen werden.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die einheimischen, standortgerechten Bäume, Laubsträucher und sonstigen Bepflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierdurch werden die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet gesichert.

Zudem ist je Symbol in der Plankarte der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laub- oder hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen (siehe Artenliste). Hierdurch werden ebenfalls die vorhandenen Bäume gesichert und zum Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet beigetragen.

## **4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, Einfriedung, sowie zur Grundstücksfreiflächengestaltung aufgenommen. Ziel ist das Einfügen künftiger Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen.

### **Dachgestaltung**

Es sind nicht-spiegelnde Dacheindeckungen und dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig. Durch die Festsetzung wird dazu beigetragen, dass im Plangebiet die angrenzend bestehende Dachlandschaft fortgeführt wird.

### **Gestaltung von Einfriedungen**

Bei Neuanlage sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten. Mauern, Beton- und Mauersockel sind bei Neuanlagen zur Einfriedung unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Die Zulässigkeit von Stützmauern richtet sich nach der Hessischen Bauordnung.

Durch die Festsetzung wird zur Vermeidung von übermäßigen optischen Trennwirkungen beigetragen. Durch den Mindestbodenabstand wird zur Durchgängigkeit für Kleintiere beigetragen. Bei Neuanlage wird zudem zu einer optischen Aufwertung beigetragen, indem die Einfriedungen zu begrünen sind.

### **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Bei Neuanlage sind 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 4 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Durch die Festsetzungen wird ebenfalls zur Durchgrünung und naturnahen Gestaltung des Plangebietes beigetragen.

## **5. Sonstige Darstellungen**

Westlich grenzt Wald an das Plangebiet an. Aufgrund dessen wird im westlichen Plangebiet eine entsprechende Signatur zur Kennzeichnung des Waldabstandes dargestellt. Eine Bebauung ist in diesem Bereich grundsätzlich möglich.

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

## **Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Es wird auf die weiterführenden Aussagen im Umweltbericht verwiesen. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage. Der Umweltbericht liegt als Anlage bei.

## **7. Klimaschutz**

Im Sinne des Klimaschutzes werden vorliegend bei Neuanlage Photovoltaik/Solarthermieanlagen auf den Dachflächen festgesetzt. Hierdurch wird zum Ausbau der erneuerbaren Energien beigetragen.

## **8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

### **8.1 Hochwasserschutz**

#### **Überschwemmungsgebiet**

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

#### **Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

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

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

### **8.2 Wasserversorgung**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich ein weiteres Schulgebäude. Der abschließende Bedarf an Trinkwasser kann in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden. Im Zuge der Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln.

#### *Wassersparnachweis*

Das Plangebiet ist im Bestand bereits baulich genutzt. Vorliegend werden die Voraussetzungen für voraussichtlich einen Ergänzungsbau des Schulgebäudes geschaffen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Bau von Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser mit entsprechender Brauchwassernutzung (Bspw. Freiflächenbewässerung, Toilettenspülung) der Bedarf an Trinkwasser reduziert werden kann.

#### *Deckungsnachweis*

Es wird davon ausgegangen, dass die Trink- und Löschwasserversorgung durch die vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Es erfolgt eine Prüfung zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfssofenlage.

#### *Technische Anlagen*

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

### **8.3 Grundwasserschutz**

#### *Schutz des Grundwassers*

Das auf den Grundstücksfreiflächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Auch der festgesetzte Grünflächenanteil auf den Grundstücken, der Ausschluss von Schottergärten, Folien und Vlies dient direkt und indirekt dem Schutz des Grundwassers.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Das auf den Grundstücksfreiflächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Das auf den Grundstücksfreiflächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Bauwerke im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Landesgrundwassermessstellen/-dienst*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### **8.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

*Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches.

*Gewässerentwicklungsflächen*

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes liegen keine Erkenntnisse über Gewässerentwicklungsflächen im Plangebiet vor.

*Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässerparzellen innerhalb des Geltungsbereiches.

*Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern*

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes liegen keine Erkenntnisse über Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern im Plangebiet vor.

#### **8.5 Abwasserbeseitigung**

*Gesicherte Erschließung*

Die Entwässerung erfolgt im Anschluss an das vorhandene System. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und auch erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die Abwasserbeseitigung durch die vorhandenen Leitungen/ Kanäle gedeckt werden kann.

*Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen hierzu keine Informationen vor.

*Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Es wird davon ausgegangen, dass die Abwasserbeseitigung durch die vorhandenen Leitungen/ Kanäle gedeckt werden kann.

#### *Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser*

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzverordnung, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen System.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

## **8.6 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

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

#### *Abflussverhältnisse im Gewässer*

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

#### *Hochwasserschutz*

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

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

#### *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. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

#### *Starkregen*

Im Starkregenvierwer Hessen (HLNUG) wird das Plangebiet mit einer *erhöhten* Starkregengefährdung angegeben. Der Vulnerabilitäts<sup>1</sup>-Index wird insgesamt mit *erhöht* angegeben. Im Plangebiet verlaufen keine Fließpfade.

### **8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

## **9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

#### *Altlasten*

Hierzu liegen keine Informationen vor.

#### *Baugrund*

Es wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

#### *Vorsorgender Bodenschutz*

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der

---

<sup>1</sup> Der Begriff Vulnerabilität bedeutet „Verwundbarkeit / Verletzbarkeit“

hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, 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 (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

## **10. Kampfmittel**

Hierzu liegen keine Informationen vor.

## **11. Immissionsschutz**

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

Die Schule ist im Plangebiet bereits durch den rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Es wird von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten bezüglich der Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Schule, und der angrenzenden Wohnbebauung ausgegangen.

## **12. Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21

HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### 13. Bodenordnung

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

### 14. Flächenbilanz

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

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>12.306 m<sup>2</sup></b>
Fläche für den Gemeinbedarf: Schule	9.234 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.708 m <sup>2</sup>
davon besondere Zweckbestimmung Parkplatz	1.542 m <sup>2</sup>
davon Straßenverkehrsflächen	166 m <sup>2</sup>
Flächen für Natur und Landschaft	1.364 m <sup>2</sup>
davon Extensivrasen	609 m <sup>2</sup>
davon Feldgehölze	755 m <sup>2</sup>

### 15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand 03/2025

Planstand: 05.03.2025

Projektnummer: 24-2924

Projektleitung: S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

M. Wolf / Dipl. Geograf, Stadtplaner (AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)