

Stadt Groß-Umstadt

Flächennutzungsplan, 4. Änderung

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.: PC50019-P
Stand: April 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Planverfahren.....	3
3	Übergeordnete Planungen / Fachplanungen	3
3.1	Regionalplan Südhessen 2010.....	3
3.2	Fachplanungen	4
4	Lage, Umfeld und Bestand des Plangebietes.....	5
5	Flächennutzungsplan 2011	7
6	Planung	8
7	Denkmalschutz/ Bodendenkmäler.....	10
8	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	11
9	Verkehr / ÖPNV-Anbindung	12
10	Immissionsschutz.....	13
11	Ver- und Entsorgung	13
12	Kampfmittel / Altlasten.....	14
13	Faunistisches Gutachten	14
14	Umweltprüfung	14
15	Städtebauliche Daten	14

1 Ziel und Zweck der Planung

Zielsetzung der Planung ist es, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Ernst-Reuter-Schule zu gewährleisten. Der Gebäudebestand am bisherigen Standort in der Dresdner-Straße entspricht nicht mehr den heutigen energetischen und schulischen Anforderungen; daher bedarf es einer Neuerrichtung durch den Landkreis Darmstadt-Dieburg.

2 Planverfahren

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren und parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ernst-Reuter-Schule“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Bei einer Überlagerung des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Aussagen des Regionalplanes Südhessen 2010 wird ersichtlich, dass das gesamte Gebiet als „Vorranggebiet Siedlung - Planung“ ausgewiesen ist.

Die Aussagen des Regionalplanes Südhessen 2010 sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

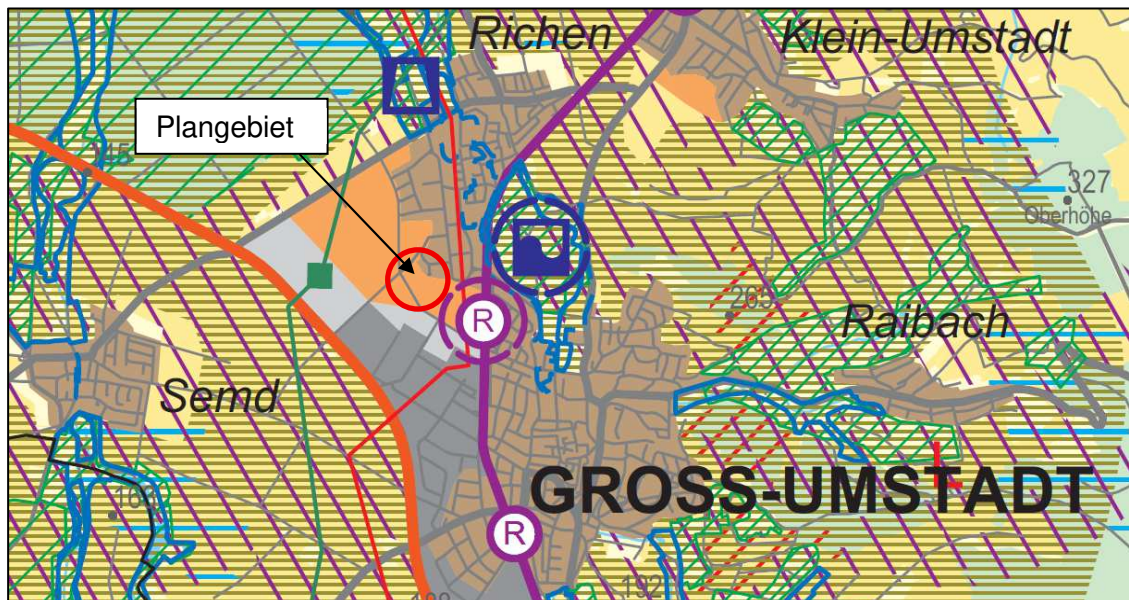


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (Stadtteil Umstadt) mit Lage des Plangebietes

3.2 Fachplanungen

Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Der Flächennutzungsplan 2011 der Stadt Groß-Umstadt beinhaltet im südöstlichen Teil des Plangebietes einen symbolhaften Eintrag „Bodendenkmal (römische Straße)“.

Von der Übernahme des o. g. Eintrags in die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde allerdings abgesehen, da nach derzeitigem Kenntnisstand von einem Verlauf der römischen Straße weiter südlich und somit außerhalb des Plangebietes ausgegangen werden muss (Näheres siehe Kapitel 8 „Denkmalschutz/ Bodendenkmäler“).

Naturschutzrecht

Europäische Schutzgebietsausweisungen wie z. B. Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Dies gilt auch für nationale Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete. Ebenso liegen keine Erkenntnisse über gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet vor.

Wasserrecht

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.

Ausgewiesene Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Parallel zur nordöstlichen Grenze des Änderungsgebiets verläuft außerhalb des Plangebietes ein Gewässer. Es sind die einschlägigen fachgesetzlichen Regelungen, insbesondere des § 23 des Hessischen Wassergesetzes, zu beachten.

4 Lage, Umfeld und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet der 4. Änderung liegt nordwestlich der Kernstadt und südöstlich der Gustav-Hacker-Siedlung des Stadtteils Richen. Im Norden und Nordosten grenzt das Plangebiet dabei an die bebaute Ortslage von Richen.

Die Lage des Plangebietes (Abb. 2) sowie die aktuelle Nutzung (Abb. 3) kann dem nachfolgenden Luftbild sowie dem nachfolgenden Auszug aus der Bestandskarte entnommen werden.



Abb. 2: Luftbild Befliegung 23.05.2023 mit Geltungsbereich der 4. Änderung (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Geoportal Hessen)

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland. Im Nordwesten befinden sich die Anwesen „Am Eichbaum 2, 4 und 6“. Bei den bestehenden Gebäuden handelt es sich um leers stehende eingeschossige Wohngebäude. Die in Rede stehenden Anwesen werden über die Straße „Am Eichbaum“ erschlossen, die an das bestehende Straßennetz in Richen angebunden ist. Westlich angrenzend an diese Bebauung liegt eine kleinräumige Grünlandfläche, die eine extensive Nutzungsstruktur aufweist und im südöstlichen Bereich durch drei Laubbäume strukturiert wird.

Aufgrund der Nichtnutzung hat sich im rückwärtigen Bereich der o. g. Anwesen „Am Eichbaum 2, 4 und 6“ eine Sukzessionsfläche entwickelt, die als verwilderte Hochstaudenflur mit Altgrasbeständen und sukzessiv aufkommenden Gehölzbeständen zu beschreiben ist.

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Ackerlandflächen weisen keinerlei Vegetationsbestände auf und werden im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung intensiv bewirtschaftet.

Erwähnenswert ist der entlang der bebauten Ortslage am nordöstlichen Rand des Plangebietes verlaufende Grabenparzelle mit dem hier vorhandenen graben- und zum Teil wegebegleitendem Gehölzbestand.

Der asphaltierte Radfernweg R4 verläuft in nordwestlicher Richtung und quert das Plangebiet.

Bezüglich der vorhandenen Naturlausstattung bleibt auszuführen, dass die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs zum überwiegenden Teil eine starke anthropogene Überprägung aufweisen und somit eine stark geminderte ökologische Wertigkeit aufweisen. Lediglich kleinräumige sukzessive Hochstaudenfluren, Altgrasbestände und Gehölzbestände gewährleisten eine gewisse ökologische Wertigkeit innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Demgegenüber ist der außerhalb des Plangeltungsbereichs liegende, grabenbegleitende Gehölzbestand zu nennen. Aufgrund seiner linearen Struktur und Größenentwicklung gewährleistet dieser graben-/gewässerbegleitende Gehölzbestand neben der Eingrünung des nördlich angrenzenden Wohngebiets eine lineare Vernetzung. Aufgrund der vorhandenen Bestände bietet er zudem ein hohes Aufenthaltspotenzial für die Fauna.

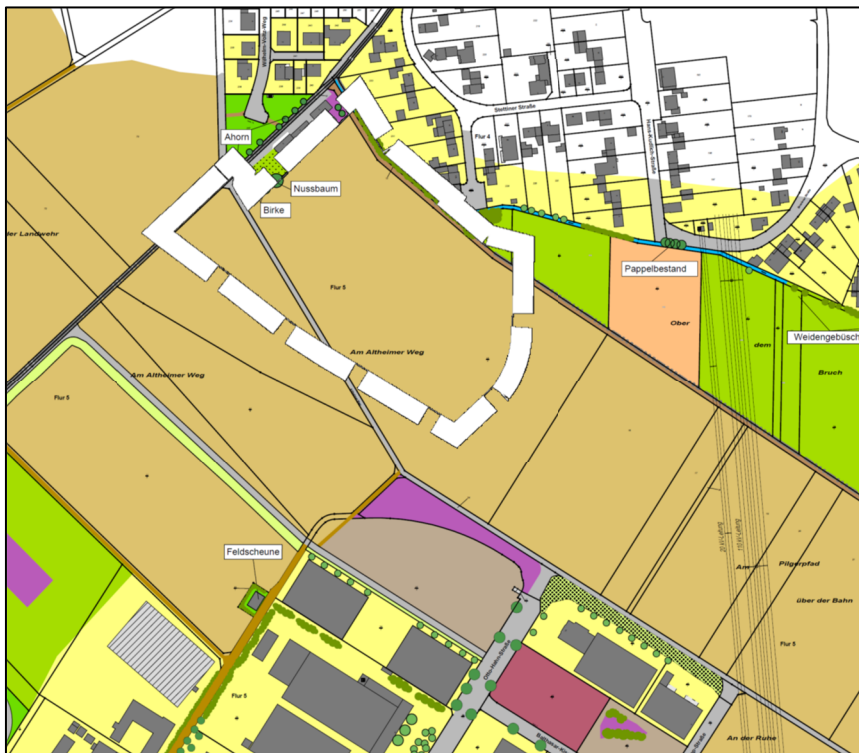




















Abb. 3: Auszug aus der Bestandskarte zum Bebauungsplan „Ernst-Reuter-Schule vom Okt.2025 mit Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Zeichenerklärung

	Gebäudebestand gemäß Kataster		Grünland / intensiv genutzt
	Gebäudebestand nicht eingemessen		Obstplantage / z.T. stark verwildert (Versuchsfelder des DLG-Testzentrums)
	Versiegelte Fläche / Asphalt		Verbuschter Streuobstbestand
	Bebauter Bereich inkl. Hof- und Gartenfläche		Rasen- / Wiesenfläche in besiedeltem Bereich
	Erd- / Grasweg (z.T. mit Schotter befestigt)		Ackerland / intensiv genutzt
	Straßen- / Wegebegleitgrün		Ackerbrache
	Wegebegleitgrün / gemäht, gepflegt		Brachfläche / Baustellenbereich
	Lagerfläche, offener Boden, z.T. mit Schotter befestigt (z.T. Kfz-Abstellplatz)		Obst- / Laubbaum / Nadelbaum
	Sukzessionsfläche / Hochstaudenflur / Altgrasbestand		Gehölzbestand
	Grünland / extensiv genutzt		Freileitungen

5 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan 2011

Der gültige Flächennutzungsplan 2011 stellt das Gebiet der 4. Änderung als „Wohnbauflächen, Bestand“ sowie als „Wohnbauflächen, geplant“ dar. Kleinere Teilflächen im Süden und Norden des Plangebiets sind als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen.

Die einzelnen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans 2011 sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

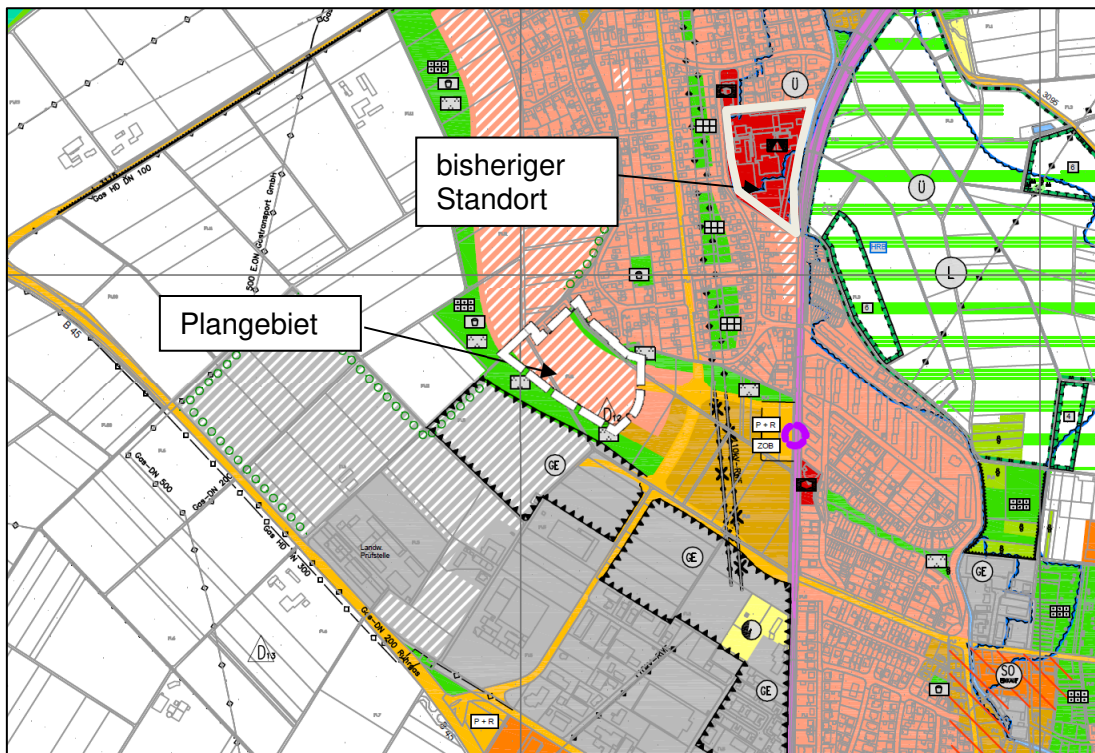


Abb.4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2011 mit Geltungsbereich der 4. Änderung
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Flächennutzungsplan, 2. Änderung

Zur Veranschaulichung der geplanten baulichen Entwicklung in diesem Teil des Stadtgebietes ist auch die genehmigte 2. Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung, da diese neben weiteren gewerblichen Bau- und Grünflächen westlich des Plangebietes der 4. Änderung auch die geplante Hupterschließung der südlich gelegenen Flächen mit der Anbindung an die Landesstraße L 3115 darstellt.

Die einzelnen Darstellungen sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

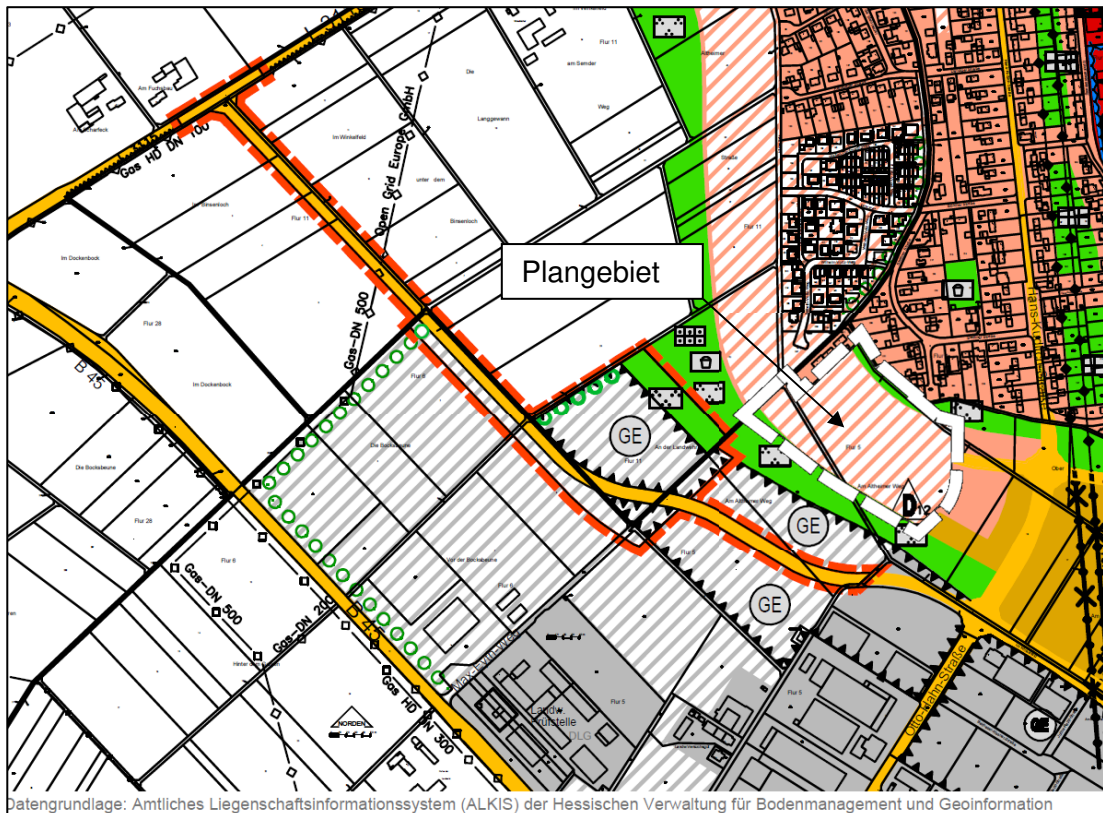


Abb.5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, 2. Änderung (rote Markierung) sowie Geltungsbereich der 4. Änderung

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

6 Planung

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen seitens der Stadt Groß-Umstadt gegenüber den bisherigen Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans geänderte Planungsabsichten.

Geplant ist, den Neubau der Ernst-Reuter-Schule samt Sporthalle am südlichen Ortsrand von Richen und ca. 400 m südwestlich des bisherigen Standorts zu ermöglichen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans soll Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Ein Neubau der Ernst-Reuter-Schule ist notwendig, da die Schulgebäude an ihrem bisherigen Standort in der Dresdner Straße den heutigen energetischen und schulischen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Eine Sanierung bei gleichzeitiger Gewährleistung des Schulbetriebs ist nicht möglich. Ein temporärer Alternativstandort wurde vom Schulträger ebenfalls nicht weiterverfolgt, da die damit verbundenen Aufwendungen und Einschränkungen im Kostenvergleich nicht angemessen wären.

Da für den geplanten Schulneubau möglichst zeitnah Baurecht geschaffen werden soll, die Fläche verfügbar ist und eine Bebauung dort bereits grundsätzlich vorgesehen ist (Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan 2011) wurde das Plangebiet als Standort für den Schulneubau ausgewählt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich somit ein Erfordernis zur Anpassung der bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan an die geplante neue Nutzung als Schulstandort.

Daher erfolgt die Darstellung als „Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen“ mit der näheren Zweckbestimmung „Schule“. Dies erfolgt im nördlichen Teil nicht nur zu Lasten der bisherigen Darstellung „Wohnbauflächen, geplant“ sondern auch einer hier dargestellten kleinräumigen Grünfläche.

Stattdessen wird der südwestliche Teil des Plangebietes, die Flächen südwestlich des Radweges R4, nunmehr als Grünflächen – Parkanlage dargestellt. Diese Flächen sind als Ergänzung zu den bereits im Flächennutzungsplan 2011 als „Grünflächen“ dargestellten Flächen zu sehen. Sie stärken somit die Pufferfunktion zwischen geplanten Gemeinbedarfsflächen und den weiter im Südwesten vorgesehenen gewerblichen Bauflächen, deren Entwicklung im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits konkret geplant wurde.

Im Südwesten ist allerdings zu Lasten des hier dargestellten Grünzuges die Erschließung des Schulgeländes vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Schulgeländes inklusive des notwendigen Schulverkehr sowie der Flächen für den ruhenden Verkehr ist über einen Anschluss an die neu geplante Straße „Im Winkelfeld“ geplant. Eine Offenhaltung und ein Verzicht zur Anlage von Gebäuden zu den dargestellten Grünflächen soll jedoch auch in Zukunft gewährleistet werden. Eine entsprechende Umsetzung ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehen, weshalb es auf Ebene der Flächennutzungsplanung bei der Darstellung dieser Teilfläche als „Grünflächen“ verbleibt. Die konkrete Ausgestaltung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung überlassen. Allerdings ist bereits jetzt klar, dass die Anbindung des geplanten Schulgeländes nach Süden erfolgen muss.

Die geplanten Darstellungen des 4. Änderungsplanes können der nachfolgenden Abb. 6 entnommen werden.

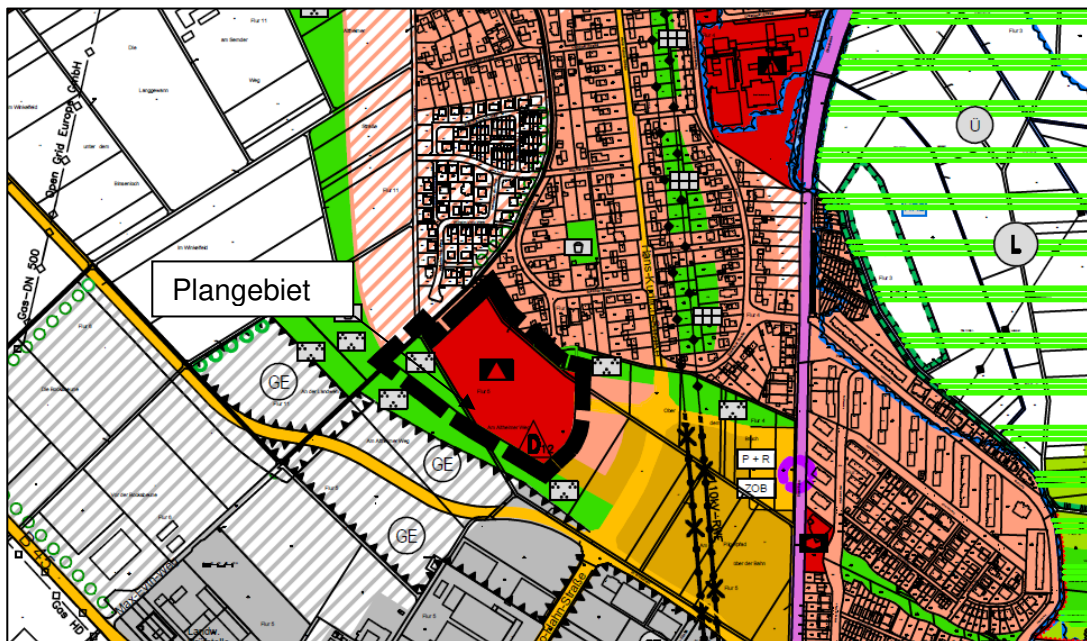


Abb. 6: Auszug aus dem Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Geltungsbereich
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

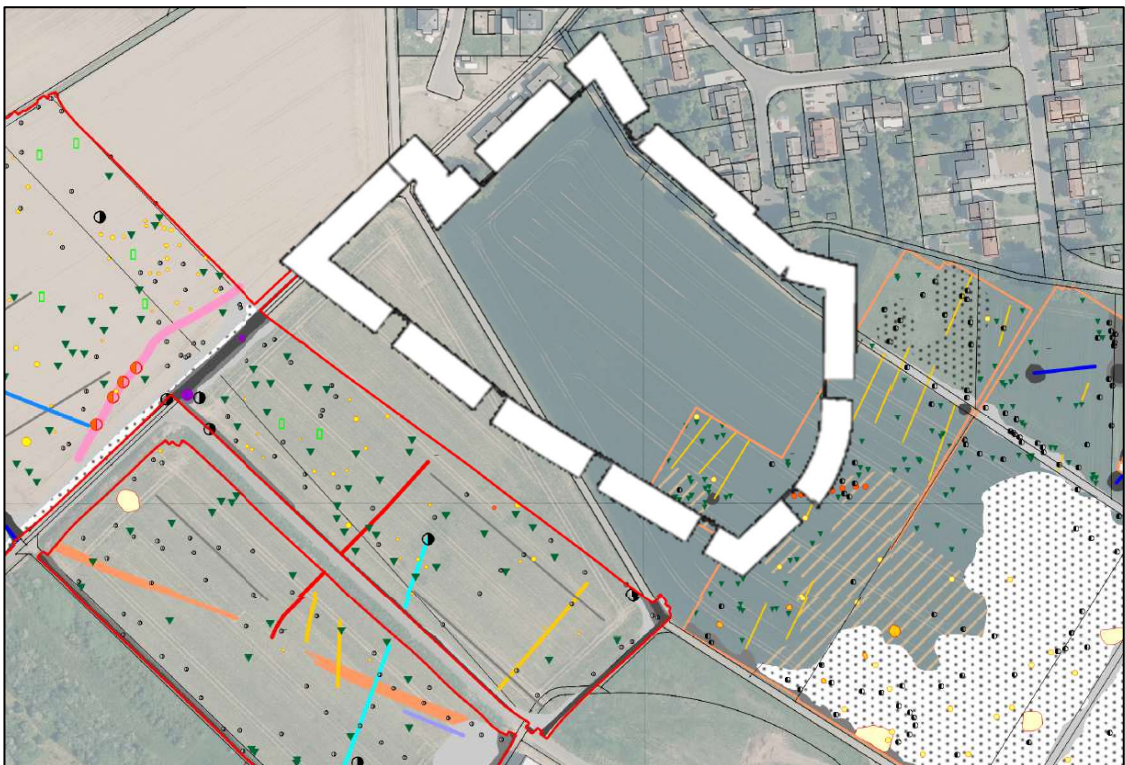
Für den bisherigen Standort der Ernst-Reuter-Schule an der Dresdner-Straße soll langfristig ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden, welches insbesondere der Lage im Überschwemmungsgebiet Rechnung tragen soll. Die Baurechtschaffung soll dort dann – vorbehaltlich einer entsprechenden Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen – im Rahmen eines Planverfahrens nach § 13a BauGB erfolgen mit einer dann anschließenden Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung.

7 Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Der Flächennutzungsplan 2011 beinhaltet im südöstlichen Teil des Plangebietes einen symbolhaften Eintrag „Bodendenkmal (römische Straße)“.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne „Nordspange / Willy-Brandt-Anlage“ und „Gewerbegebiet West“ wurden archäologisch-geophysikalische Prospektionen durchgeführt, die ein breites Lineament, vermutlich einer historischen Straßen- oder Wegeführung weiter südlich des vorliegenden Plangebietes innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der o.g. Bauleitpläne verorten.

Entsprechend wird von der Übernahme der o.g. Eintrags „Bodendenkmal (römische Straße)“ in die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes abgesehen.



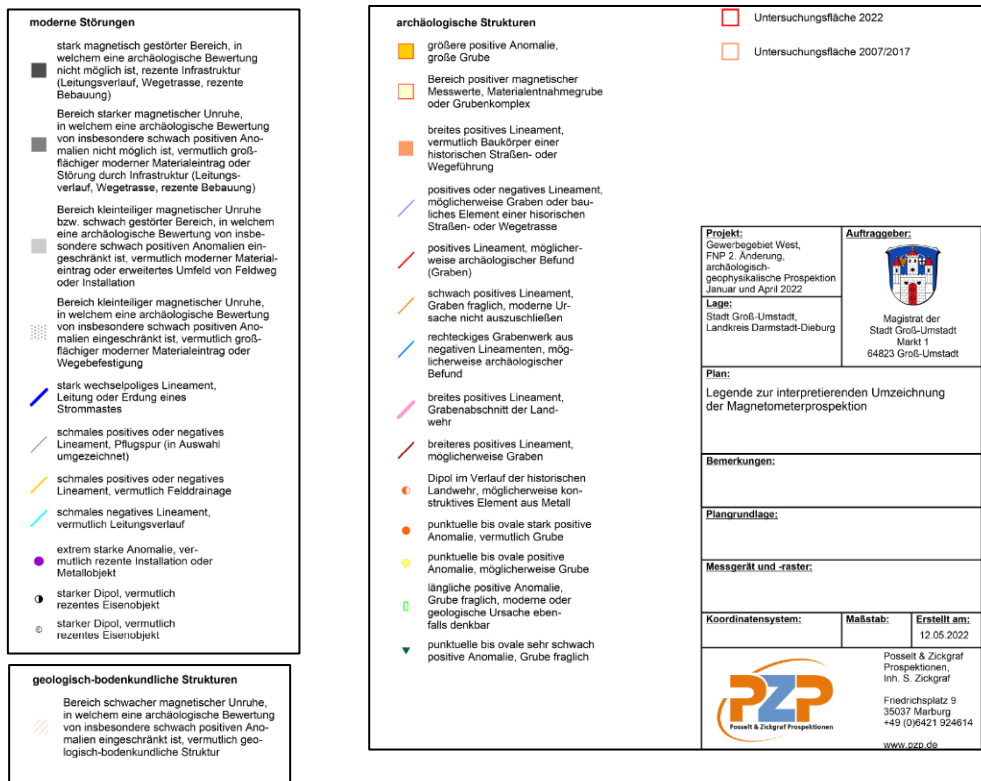


Abb.:7 Interpretierte Umzeichnung der Magneometerprospektion (Auszug)

Quelle: Archäologisch-geophysikalische Prospektion für das Projekt Gewerbegebiet West, FNP 2. Änderung vom 19.05.2022, Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg a. d. Lahn

Inwieweit für das Plangebiet selbst eine archäologisch-geophysikalische Prospektion bzw. archäologische Voruntersuchungen erforderlich werden, wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens und unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden geklärt.

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.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen wird wie folgt begründet:

Bei Betrachtung bzw. Auswertung der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des „Landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen (Nov. 2017-Juli2021) wird ersichtlich, dass die beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzflächen unter die Stufe 1a (höchste Bedeutung) fallen. Bei den Funktionen handelt es sich um die Ernährungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungsfunktion sowie Schutzfunktion. Genauere Ausführungen zur qualitativen Einstufung dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen im Rahmen des landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen werden im zu erstellenden Umweltbericht vorgenommen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Ernst-Reuter-Schule wird eine Fläche von insgesamt ca. 3,25 ha überplant (Bau- und Ausgleichsflächen) und der

aktuellen ackerbaulichen Nutzung entzogen. Betroffen sind von der vorliegenden 4. Änderung konkret zwei ackerbaulich genutzte Flurstücke in der Gemarkung Groß-Umstadt Flur 5 Nr. 11/7 und große Teile des Flurstücks Nr. 15/2. Die Flächen werden derzeit von einem Landwirt bewirtschaftet. Eine dadurch bedingte Existenzgefährdung des die Flächen bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebes wird nicht gesehen. Der Stadt liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich die vorliegende Planung sowie die Planungen im näheren Umfeld mit den in Aufstellung befindlichen Bauleitplänen „Gewerbegebiet West“ und „Nordspange/Willy-Brandt-Anlage“ existenzbedrohend auf einen oder mehrere Landwirte auswirken.

Die primäre städtebauliche Zielsetzung der Stadt Groß-Umstadt begründet sich mit dem öffentlichen Wohl, nämlich in der Schaffung von Baurecht für den Neubau der Ernst-Reuter-Schule auf bislang unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen. Alternative Standorte im Siedlungsbereich liegen nicht vor. Auch unter Berücksichtigung der ackerbaulichen Nutzung und Eignung der Flächen wird die Planung als Schulstandort und der möglichst zeitnahen Bereitstellung geeigneter Flächen weiterhin als dringend erforderlich und sachgerecht eingestuft.

Der vorliegenden Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche samt der erforderlichen Erschließungsflächen wird deshalb Vorrang vor einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen eingeräumt. Zudem ist darauf zu verweisen, dass diese Flächen im gültigen Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbauflächen, geplant“ dargestellt sind und somit eine bauliche Nutzung bereits generell vorgesehen ist.

Bezüglich einer möglichen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der durch die Planung ermöglichten Eingriffe ist auf die Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu verweisen. Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ermittelt und bereitgestellt. Grundsätzlich wird dabei die Zielsetzung verfolgt, auf eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zu verzichten und eine Kompensation zu Lasten hochwertiger landwirtschaftlicher Böden zu vermeiden. Eine abschließende Entscheidung kann jedoch erst auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Zusammenhang mit der dann vorliegenden konkreten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung getroffen werden. Dies trifft auch für eventuell erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz zu.

9 Verkehr / ÖPNV-Anbindung

Für die Erschließung der neuen Baufläche ist vorgesehen, die verkehrliche Anbindung über einen Anschluss an die im Süden bereits auf Ebene des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ projektierte Gewerbestraße vorzunehmen, um dadurch sowohl eine Anbindung an das bestehende Straßennetz im Süden über die Otto-Hahn-Straße wie auch zukünftig nach Westen mit Anschluss an die Landesstraße L 3115 sicherzustellen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des östlichen angrenzenden geplanten Baugebietes (Bebauungsplan „Nordspange / Willy-Brandt-Anlage“) wird dann eine weitere Anbindung an das bestehende Straßennetz der Gustav-Hacker-Siedlung geprüft.

Hinsichtlich der Anbindung an das bestehende ÖPNV-Netz ist auszuführen, dass die nächstgelegene Bushaltstelle „Stettiner Straße“ (Buslinien 671, GA, GU1-GU3) in ca. 230 m Entfernung (Luftlinie) nordöstlich des Plangebietes liegt. Die fußläufige

Entfernung beträgt aufgrund topographischer Gegebenheiten (Graben) und Wegeführung ca. 400 m bis zum nördlichen Teil des Plangebietes.

Die Entfernung zur Bushaltestelle „Bruchweg“ (Buslinien GA, GU1-GU3) im Osten beträgt ca. 800 m und nach Süden bis zur Bushaltestelle „Otto-Hahn-Straße“ (Buslinien 671, GU2, X 71) ca. 720 m.

Im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Entwicklung des Gewerbegebietes West und der vorgesehenen Anbindung an die Landestraße L 3115 wird auch die Linieneinführung der Busverkehre in diesem Bereich derzeit überprüft. Eine ggf. geplante Änderung könnte im Rahmen der Neuvergabe der Linienbündel Groß-Umstadt zum Dezember 2027 erfolgen.

Bedingt durch die Nachbarschaft zu der im Norden gelegenen Gustav-Hacker-Siedlung als auch zu den östlich der Bahnstrecke gelegenen Wohnbebauung ist für den Standort eine gute fußläufige Erreichbarkeit sowie mit dem Rad gegeben. Nicht zuletzt auch durch die unmittelbare Lage des Plangebietes am Hessischen Radfernweg R 4.

Die Bereitstellung nach Norden führender Wegeverbindungen wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nordspange / Willy-Brandt-Anlage“ berücksichtigt. So sind beispielsweise im derzeitigen Bebauungsplanentwurf öffentliche Verkehrsflächen unmittelbar westlich entlang der Bahntrasse festgesetzt.

Auch dem in Ost-West Richtung verlaufenden Radweg R4 bzw. der fußläufigen Verbindungsfunktion wird auf Ebene des vorgenannten Bebauungsplanes Rechnung getragen. Ebenso erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung im Rahmen der Planungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ernst- Reuter-Schule“.

10 Immissionsschutz

Bedingt durch die Nachbarschaft (im Osten und Nordosten bestehenden Wohnbauflächen) ergibt sich aus Gründen des Immissionsschutzes das Erfordernis im Rahmen der weiteren Planung einer schallschutztechnischen Betrachtung.

Grundsätzlich ist eine Nachbarschaft von Wohnnutzung und für schulisch Zwecke genutzte Flächen zulässig. Auf der nachfolgenden Ebene, der verbindlichen Bauleitplanung, sind dann unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage und Planung im Einzelfall die verschiedenen Belange u.a. zum Lärm- und Immissionsschutz im Rahmen der Abwägung zu ermitteln und zu beurteilen.

Ob und welche schalltechnischen Schutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Schule einschließlich einer Sporthalle erforderlich werden wird deshalb in einer noch durchzuführenden schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen sein.

11 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch den zuständigen örtlichen Versorgungsträger durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Eine geordnete Ver- und Entsorgung soll durch Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens bzw. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden konkretere Erhebungen und Nachweise zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes zu führen sein. Dies gilt auch für die Thematik der Energieversorgung.

12 Kampfmittel / Altlasten

Kenntnisse über Grundstücke mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen sowie Kenntnisse über Kampfmittel im Plangebiet liegen der Stadt derzeit nicht vor.

13 Faunistisches Gutachten

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wird ein faunistisches Gutachten zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erstellt.

14 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 Rahmen des weiteren Planverfahrens wird noch ein Umweltbericht erstellt.

15 Städtebauliche Daten

<u>Plangebiet gesamt</u>	ca. 3,01 ha
Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen- Schule	ca. 2,58 ha
Grünfläche - Parkanlage	ca. 0,43 ha