

Stadt Diez

Begründung

Bebauungsplan

„Pestalozzischule“

Vorentwurf

Planstand: 19.08.2026

Projektnummer: 25-3145

Projektleitung: Adler / Caetano

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

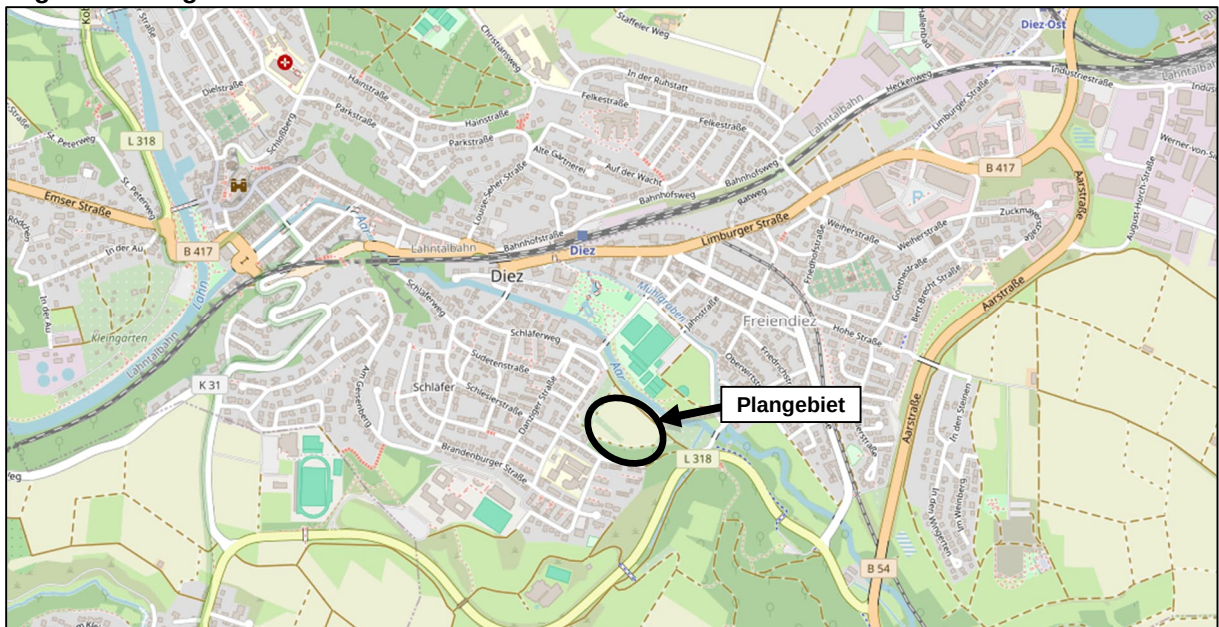
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	5
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	6
3. Inhalt und Festsetzungen	6
3.1 Flächen für den Gemeinbedarf	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
3.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	8
3.5 Verkehrsflächen und Wasserflächen	8
3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	9
4. Örtliche Bauvorschriften	10
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	10
5.2 Eingriffsregelung	10
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	11
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
6.1 Überschwemmungsgebiete	11
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	12
6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	13
6.4 Abwasserbeseitigung	13
6.5 Abflussregelung	13
7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....	14
8. Kampfmittel	14
9. Immissionsschutz	14
10. Denkmalschutz	15
11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	15
12. Bodenordnung.....	15
13. Flächenbilanz	16
14. Anlagen und Gutachten	16

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Diez ist im Bereich östlich der Breslauer Straße die städtebauliche Entwicklung und Erschließung von bislang landwirtschaftlich genutzten Freiflächen südlich des Gewässerverlaufs der Aar als Standort für die geplante Verlagerung und den Neubau der Pestalozzischule Diez vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zum bisherigen Standort der Grundschule und ist bauplanungsrechtlich bislang als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Besonderer Berücksichtigung bedürfen im Bauleitplanverfahren die wasserwirtschaftlichen und hochwasserschutzbezogenen Anforderungen aufgrund der teilräumlichen Lage des Plangebietes innerhalb des derzeitigen Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem) der Aar.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2026), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Diez von 2024 stellt für den Bereich des Plangebietes bislang überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft (Acker)“ sowie im Süden teilweise „Private Grünflächen“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes somit zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zuge der laufenden 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Stadt Diez. Getrennt durch den Gewässerverlauf der Aar befindet sich nördlich des Plangebietes die Sportanlage „Auf dem Wirt“ und südlich des Plangebietes, durch einen Hang und Wohnbebauung getrennt, die Nicolaus-August-Otto-Schule sowie weiter südwestlich das Sophie-Hedwig-Gymnasium Diez und die Theodissa Realschule Plus Diez.

Westlich schließt sich Wohnbebauung an; östlich befinden sich Waldflächen. Weiter südöstlich verläuft die Landesstraße L 318. Im Nordosten schließt sich in einiger Entfernung sowie, räumlich getrennt durch Waldflächen und den Gewässerverlauf der Aar, ebenfalls Wohnbebauung an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Diez, Flur 45, die Flurstücke 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 226, 227/20 teilweise, 229/12 teilweise, 229/13, 229/14, 229/15, 230/3 teilweise, 240 teilweise, 245, 258/81 und 259/81. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Kleingärtnerisch genutzte Grundstücke und Grünland sowie Uferbereich der Aar und anschließend Sportflächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Wirt – Teil 1“ und „Wirt – Teil 2“ von 2011
- Osten: Kleingärtnerisch genutzte Grundstücke
- Süden: Kleingärtnerisch genutzte Grundstücke sowie flächige Gehölzbestände
- Westen: Wegeparzelle und kleingärtnerisch genutzte Grundstücke

Der Bereich des Plangebietes umfasst bislang intensiv und extensiv genutzte Grünflächen sowie durchlaufend eine Wegeverbindung ausgehend von der Brückenstraße im Nordosten des Plangebietes hin zur Straße Schläferweg im Nordwesten des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtgebietes mit Anschluss an die geschlossene Ortslage innerhalb eines im Wesentlichen durch Wohnbebauung und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie den Gewässerverlauf der Aar geprägten Umfeldes. Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt topografisch leicht von Süden nach Norden hin ab.

1.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Diez von 2024 stellt für den Bereich des Plangebietes bislang überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft (Acker)“ sowie im Süden teilweise „Private Grünflächen“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes somit zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zuge der laufenden 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Darstellungen Flächennutzungsplan 2024



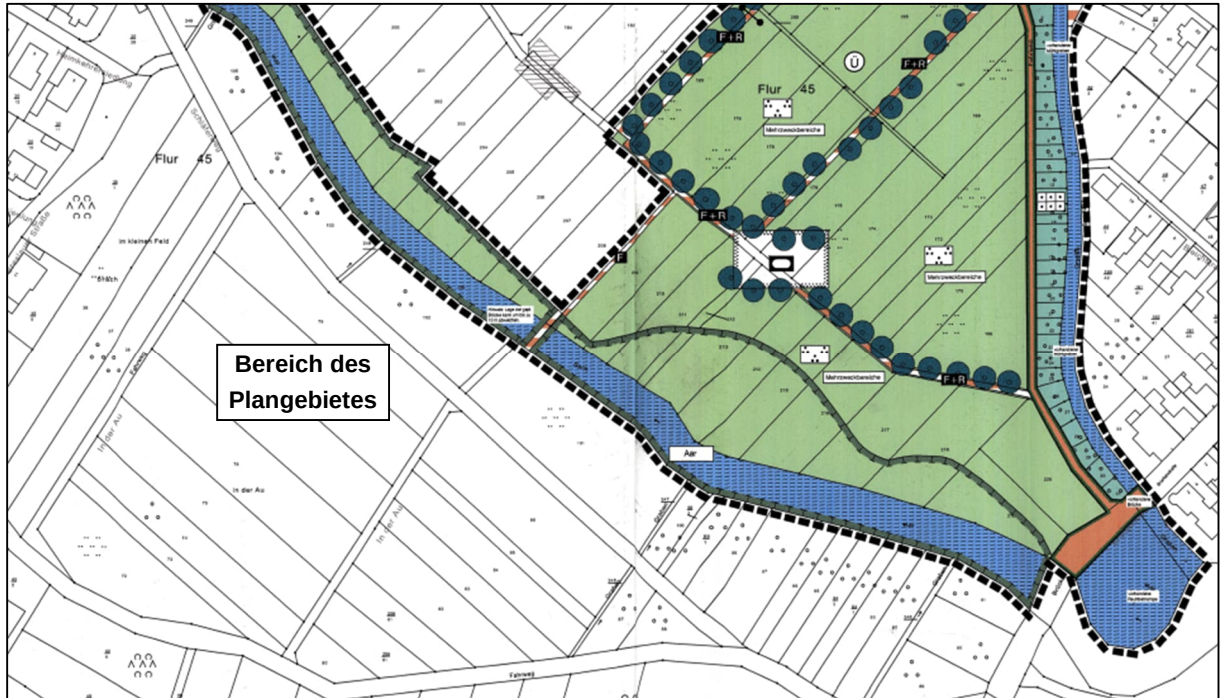
1. Fortschreibung (Vorentwurf)



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

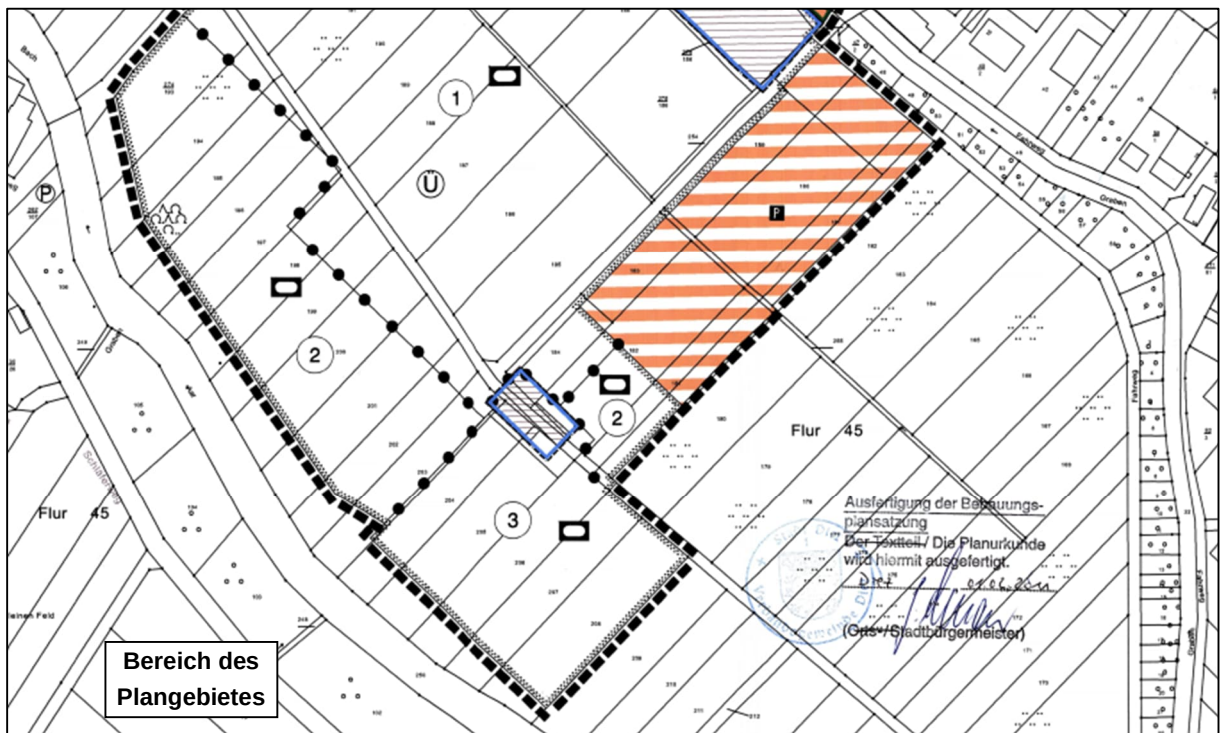
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Im Norden des Plangebietes grenzen der rechtswirksame **Bebauungsplan „Wirt – Teil 1“** und der rechtswirksame **Bebauungsplan „Wirt – Teil 2“** jeweils von 2011 an.

Bebauungsplan „Wirt – Teil 1“ von 2011



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Bebauungsplan „Wirt – Teil 2“ von 2011



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan für den Teil 1 setzt auf Höhe des vorliegenden Plangebietes Wasserflächen im Bereich der Aar sowie anschließend öffentliche Grünflächen mit umgrenzten Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich des Gewässerverlaufs der Aar fest. Im Übrigen werden insbesondere öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Parkanlage“ unter anderem auch mit Mehrzweckbereichen für Spiel, Sport und Erholung sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und Wasserflächen festgesetzt. Der Bebauungsplan für den Teil 2 ergänzt die Aussparung innerhalb des Bebauungsplanes für den Teil 1 mit Flächen für Sportanlagen mit den Zweckbestimmungen „Fußball/Halle“, „Leichtathletik/Trendsportanlagen“ sowie „Tennis“ und beinhaltet auch Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche, Wasserflächen und in entsprechend begrenztem Umfang durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach 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 insbesondere 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.

Die Stadt Diez ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Im Zuge der vorliegenden Planung soll ein größerer Neubau der Grundschule auf einer Fläche von rd. 1,5 ha erfolgen. Eine vergleichbar große Fläche im Innenbereich innerhalb der geschlossenen Ortslage sowie in räumlicher Nähe zum bestehenden Schulstandort steht im Stadtgebiet nicht zur Verfügung. Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass im Zuge der vorliegenden Planung zwar landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen für bauliche Zwecke in Anspruch genommen und eine entsprechende Versiegelung bisheriger Freiflächen erfolgt, die jedoch für die Landwirtschaft und die Agrarstruktur aufgrund der Lage und begrenzten Größe keine maßgebliche Bedeutung haben. Zudem sind im Stadtgebiet Diez keine vergleichbaren Flächen verfügbar, die als Alternative zum vorgesehenen Standort in Betracht kommen und städtebaulich entwickelt werden können.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann unter anderem durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie zur Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen auch ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage der Stadt Diez im Bereich östlich der Breslauer Straße. Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar und im Bereich Unterwirtstraße auch über eine Brücke über die Aar mit den Freiflächen und Sportanlagen nördlich des Plangebietes verbunden. Über den nächstgelegenen Haltepunkt „Breslauer Straße“ besteht eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs; zudem ist eine direkte Anfahrt des geplanten Schulstandortes mit dem Schulbusverkehr vorgesehen.

Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt über einen Ausbau der bestehenden Wegeverbindung ausgehend von der Brückenstraße im Nordosten des Plangebietes hin zur Straße Schläferweg im Nordwesten des Plangebietes, von wo aus sowohl eine **Anbindung** an das städtische Straßennetz sowie weiterführend auch an die überörtlichen Verkehrswege ermöglicht wird. Derzeit kann die bestehende Wegeverbindung mit Einrichtungsverkehr ausgehend von der Straße Schläferweg genutzt werden. Nach dem erforderlichen Ausbau soll die Fahrtrichtung zur Wahrnehmung der künftigen Erschließungsfunktion voraussichtlich umgekehrt werden, sodass die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr und auch für den Busbetrieb von der Brückenstraße im Osten erfolgt. Die bauliche Situation im Kreuzungsbereich Brückenstraße/Aarstraße ist durch eine sehr enge Bebauung geprägt. In der Folge können größere Fahrzeuge, insbesondere Linienbusse des öffentlichen Personennahverkehrs, zwar von der Aarstraße in die Brückenstraße einfahren, eine Ausfahrt in umgekehrter Richtung ist aufgrund der beengten Kurvenradien jedoch erschwert. Um dennoch eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung des Plangebietes über das bestehende Verkehrsnetz zu gewährleisten, ist es erforderlich, den abfließenden Verkehr über das vorhandene Straßennetz im Nordwesten des Plangebietes zu führen, sodass eine Änderung der Fahrtrichtung des Einrichtungsverkehrs der bestehenden Wegeverbindung erforderlich ist. Eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße L 318 im Südwesten ist insbesondere aufgrund des deutlichen Höhenunterschiedes zwischen dem Niveau der Landesstraße und der durch das Plangebiet verlaufenden Erschließungsstraße bautechnisch nicht möglich. Zudem verlaufen beide Straßen in diesem Streckenabschnitt jeweils in einer Kurve, sodass die für eine verkehrsgerechte Ein- und Ausfahrt ohne Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlichen Sichtbeziehungen und Anschlussradien nicht eingehalten werden können.

Im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens und der künftigen Nutzung als Schulstandort wird es hinsichtlich der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre innerhalb des Plangebietes zu Veränderungen der Verkehrsbewegungen auch im Umfeld des Plangebietes kommen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird daher eine **Verkehrsuntersuchung** erstellt und anhand entsprechender Erfassungen der aktuellen Verkehrsmengen im Umfeld des Plangebietes sowie der prognostizierten künftigen Verkehrsmengen die verkehrliche Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte geprüft. Die Verkehrsuntersuchung wird als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

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 vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Nutzung **Flächen für den Gemeinbedarf** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung **Schule** fest. Innerhalb von Flächen für den Gemeinbedarf sind regelmäßig nur Nutzungen zulässig, die der Wahrnehmung von öffentlichen Aufgaben dienen und hinter denen das privatwirtschaftliche Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Alleinstehend eröffnet die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen jedoch die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen und würde so dem Grundsatz der Planbestimmtheit zuwiderlaufen. Folglich ist die Zuweisung einer hinreichend bestimmten Zweckbestimmung erforderlich. Abgesehen von der Wahrung des Planbestimmtheitsgrundsatzes sollten die planerischen Vorgaben jedoch grundsätzlich zurückhaltend gefasst werden und Details der Ausgestaltung der konkreten Vorhabensplanung auf Grundlage der konkreten Nutzungsanforderung und den besonderen Anforderungen der Umgebung überlassen werden.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich 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 Bebauungsplan ergänzend textlich fest, dass die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ der Unterbringung einer Grundschule einschließlich der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dient. Zulässig ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Außenanlagen zu sonstigen sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken. Darüber hinaus wird die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen vorliegend nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und insofern für die Festsetzung der Grundflächenzahl gesehen und es werden durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung wird vorliegend eine Grundflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.

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. Der Bebauungsplan setzt für die Flächen für den Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung im Bereich des Plangebietes, die den Erfordernissen der geplanten Nutzung als Schulstandort Rechnung trägt.

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. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf.

3.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf werden im Bebauungsplan im Bereich südlich der Straßenverkehrsflächen aus Gründen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sowie zur Wahrung der einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben und Anforderungen im Zusammenhang mit der künftigen Festlegung eines Überschwemmungsgebietes (HQ 100) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB überlagernd **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**, festgesetzt. Bislang befindet sich dieser Bereich innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem).

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsflächen, deren Höhenlage die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreitet, unzulässig. Somit wird die Überflutungsfläche des derzeit bestehenden Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem) sowie auch bereits der entsprechende Retentionsraum im Zusammenhang mit der künftigen Festlegung eines Überschwemmungsgebietes (HQ 100) in diesem Bereich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert und gewährleistet, dass hier keine baulichen Anlagen entstehen, die dem Hochwasserschutz zuwiderlaufen. Zudem fungiert der Bereich des Plangebietes als klimatischer Wirkungsraum, die Aar dient hier als Luftaustauschbahn. Die Freiflächen im Plangebiet wirken sich als potenzieller Entstehungsraum für Kalt- und Frischluft positiv aus. Die Abflussbahnen der Kalt- und Frischluft folgen im Wesentlichen dem Gelände entsprechend nach Nordwesten in Richtung der Aar sowie der westlich gelegenen Siedlungsbereiche. Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Kleinflächigkeit und eingekesselten Lage für den Siedlungsbereich von Diez (klimatischer Belastungsraum) eher eine mäßige Funktion für die Kaltluftentstehung dar. Die bestehende Funktion wird hier durch die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, erhalten.

3.5 Verkehrsflächen und Wasserflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden die Wegeparzellen ausgehend von der Brückenstraße im Nordosten des Plangebietes hin zur Straße Schläferweg im Nordwesten des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, sodass über die Festsetzung von **Straßenverkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB das Baurecht für den erforderlichen Ausbau der bestehenden Wegeverbindung innerhalb der Wegeparzellen geschaffen werden kann.

Aufgrund des Hochwasserschutzes sowie zur Wahrung der einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben und Anforderungen im Zusammenhang mit der künftigen Festlegung eines Überschwemmungsgebietes (HQ 100) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes erfolgt für die Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB zusätzlich eine Festsetzung der Höhenlage. Die **Höhenlage** der Straßenverkehrsflächen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten, sodass die Überflutungsfläche des derzeit bestehenden Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem) sowie auch bereits der entsprechende Retentionsraum im Zusammenhang mit der künftigen Festlegung eines Überschwemmungsgebietes (HQ 100) in diesem Bereich unverändert bestehen bleibt.

Im Bereich der Brücke über den Gewässerverlauf der Aar wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Überführender Verkehrsweg (Brücke)** festgesetzt; für die hierdurch überlagerte Gewässerparzelle werden **Wasserflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB festgesetzt.

3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört unter anderem die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von **Pkw-Stellplätzen**.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Wahrung der Freiraumqualität Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Mit den Vorgaben zur Dachbegrünung wird neben gestalterischen ausdrücklich auch stadtoökologischen Aspekten Rechnung getragen. Demnach sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen des Baugrundstückes mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen und Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 10° mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) mit geringem Ultraviolett- und Blaulichtanteil, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, verwendet werden sollten. Leuchtmittel sind technisch und konstruktiv nach Möglichkeit so auszuwählen, anzubringen und zu betreiben, dass Lichteinwirkungen auf Grünflächen, Bäume und sonstige Gehölzbestände auf ein Minimum begrenzt werden. Licht sollte nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und sollte außerhalb der Nutzungszeit gedimmt oder abgeschaltet werden. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind nach Möglichkeit vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen.

4. Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO sind örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der Bebauungsplan beinhaltet demnach Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern sowie artenreicher Ansaaten als natürliche Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind. Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die mit einer Breite von maximal 1,0 m dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine grünordnerische Gestaltung und Begrünung gesichert werden kann.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 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 Bauleitplan 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 Bauleitplan 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.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. 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, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die zuständige Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

6.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes. Nördlich des Plangebietes verläuft jedoch in geringer räumlicher Entfernung das mit Rechtsverordnung festgestellte Überschwemmungsgebiet der Aar (HQ 100). Die bisher mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebiete werden jedoch künftig per Gesetz verbindlich festgelegt. Die entsprechenden Kartendarstellungen werden vom Landesamt für Umwelt veröffentlicht. Diese Änderung des Landeswassergesetzes tritt zum 01.02.2027 in Kraft.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass das zukünftige rechtsverbindliche Überschwemmungsgebiet über die bisherigen Grenzen des Überschwemmungsgebietes hinausgehen wird. Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Risiko-Überschwemmungsgebietes (HQ extrem) der Aar, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen.

Die Darstellung der Grenzen des Überschwemmungsgebietes (HQ 100) sowie des Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem) erfolgt als nachrichtliche Übernahme in der Plankarte zum Bebauungsplan sowohl nach derzeit gültigem Rechtsstand sowie zugleich auch bereits für die ab dem 01.02.2027 voraussichtlich geltenden Abgrenzungen. Das Plangebiet liegt demnach auch künftig teilweise im Risiko-Überschwemmungsgebiet (HQ extrem) und dann auch teilweise im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Aar. Die Bauweise ist unter Berücksichtigung der aktualisierten Berechnung des Bemessungshochwasserspiegels HQ100 hochwasserangepasst und hochwasserverträglich auszuführen. Die im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden in ihrer Lage außerhalb des derzeitigen Risiko-Überschwemmungsgebietes (HQ extrem) sowie entlang der sogenannten „Anschlaglinie“ des voraussichtlich künftigen Überschwemmungsgebietes (HQ 100) verortet. In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen des Plangebietes können die für eine schulische Nutzung erforderlichen Freiflächen angelegt werden; dabei ist in diesen Bereichen eine Vertiefung der Geländeoberfläche anzustreben, um somit weiteren Retentionsraum zu schaffen. Gleichwohl ist eine Nutzung, zum Beispiel als Busparkplatz oder Bewegungsfläche, auch in diesem Bereich grundsätzlich möglich.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sowie zur Wahrung der einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben und Anforderungen im Zusammenhang mit der künftigen Festlegung eines Überschwemmungsgebietes (HQ 100) werden im Bebauungsplan in diesem Bereich überlagernd Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass die Höhenlage der Straßenverkehrsflächen die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten darf, sodass die Überflutungsfläche des derzeit bestehenden Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem) sowie auch bereits der entsprechende Retentionsraum im Zusammenhang mit der künftigen Festlegung eines Überschwemmungsgebietes (HQ 100) unverändert bestehen bleibt.

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen Nutzung in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung werden mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt (Leitungen und Hausanschlüsse). Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor; es wird jedoch davon ausgegangen, dass der Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes mit dem Wasserstand der Aar korreliert.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben. Nördlich des Plangebietes verläuft jedoch in geringer räumlicher Entfernung die Aar (Gewässer II. Ordnung).

6.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung künftig als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz ist vorgesehen, sodass anfallendes Schmutzwasser der öffentlichen Kläranlage zugeführt wird. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Planung. Angesichts der begrenzten Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Nutzung ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Demnach wird empfohlen, das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ Nutzvolumen je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Bewässerung von Grünflächen zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

6.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des aktuell gültigen Risiko-Überschwemmungsgebietes (HQ extrem) der Aar, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sowie zur Wahrung der einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben und Anforderungen im Zusammenhang mit der künftigen Festlegung eines Überschwemmungsgebietes (HQ 100) werden im Bebauungsplan in diesem Bereich überlagernd Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass die Höhenlage der Straßenverkehrsflächen die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten darf, sodass die Überflutungsfläche des derzeit bestehenden Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem) sowie auch bereits der entsprechende Retentionsraum im Zusammenhang mit der künftigen Festlegung eines Überschwemmungsgebietes (HQ 100) unverändert bestehen bleibt.

7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten jedoch Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes ein **Schalltechnisches Gutachten** erstellt. Das Gutachten wird als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

10. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) mitzuteilen. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz. Bei Antreffen von Relikten des Bergbaus ist das Landesamt für Geologie und Bergbau, Abteilung Altbergbau, in Mainz unverzüglich zu unterrichten und deren Anweisung Folge zu leisten.

11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb hingewiesen.

12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	18.132 m²
Flächen für den Gemeinbedarf	15.325 m ²
Straßenverkehrsflächen	2.615 m ²
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Überführender Verkehrsweg (Brücke)“ sowie hiervon überlagerte Wasserflächen	192 m ²

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 19.08.2026

Planstand: 19.08.2026

Projektnummer: 25-3145

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Miriam Caetano, B.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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