

ORTSGEMEINDE HATZENBÜHL

BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERUNG KITA WIRBELWIND, 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

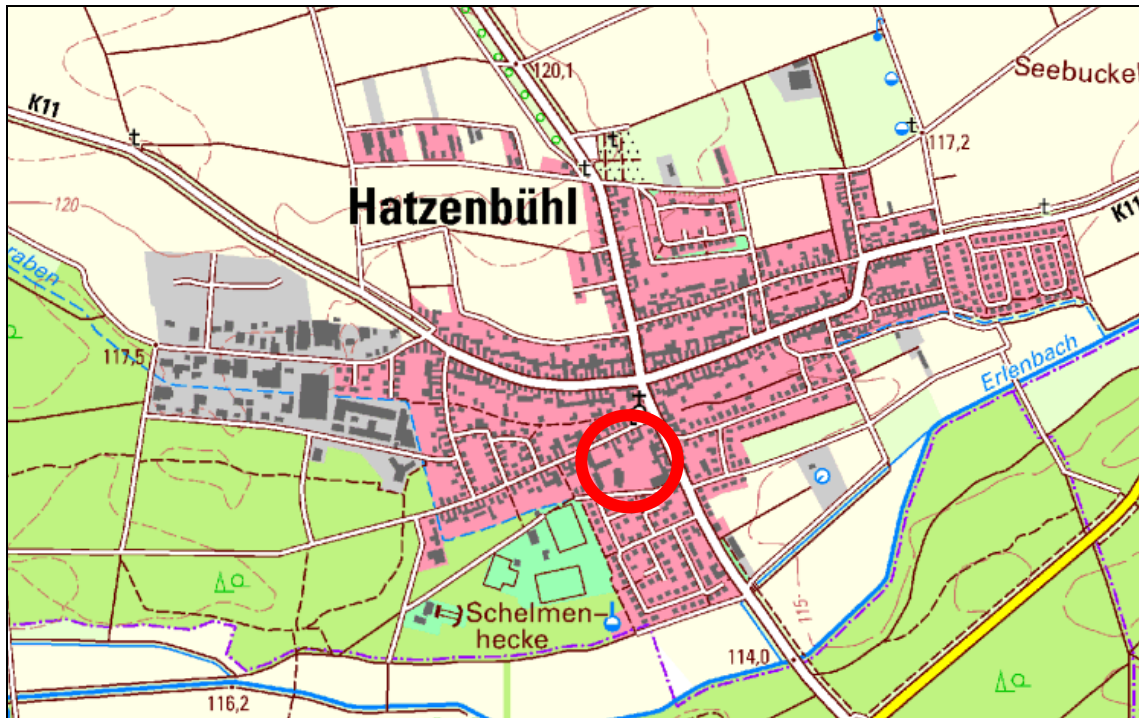
OKTOBER 2022

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	5
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.1 Einheitlicher Regionalplan	5
4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan	5
4.3 Bestehendes Baurecht	6
5. Schutzgebiete	7
6. Bestandssituation im Plangebiet	8
6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung.....	8
6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	8
6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	8
6.4. Immissionsschutz	9
6.5. Bodenschutz.....	9
6.6. Artenschutz	11
7. Planung.....	13
7.1. Vorhabenplanung	13
7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
7.4. Immissionsschutz	17
7.5. Erschließung	17
7.6. Grünordnung	17
7.7. Ver- und Entsorgung	19
8. Bodenordnung	20

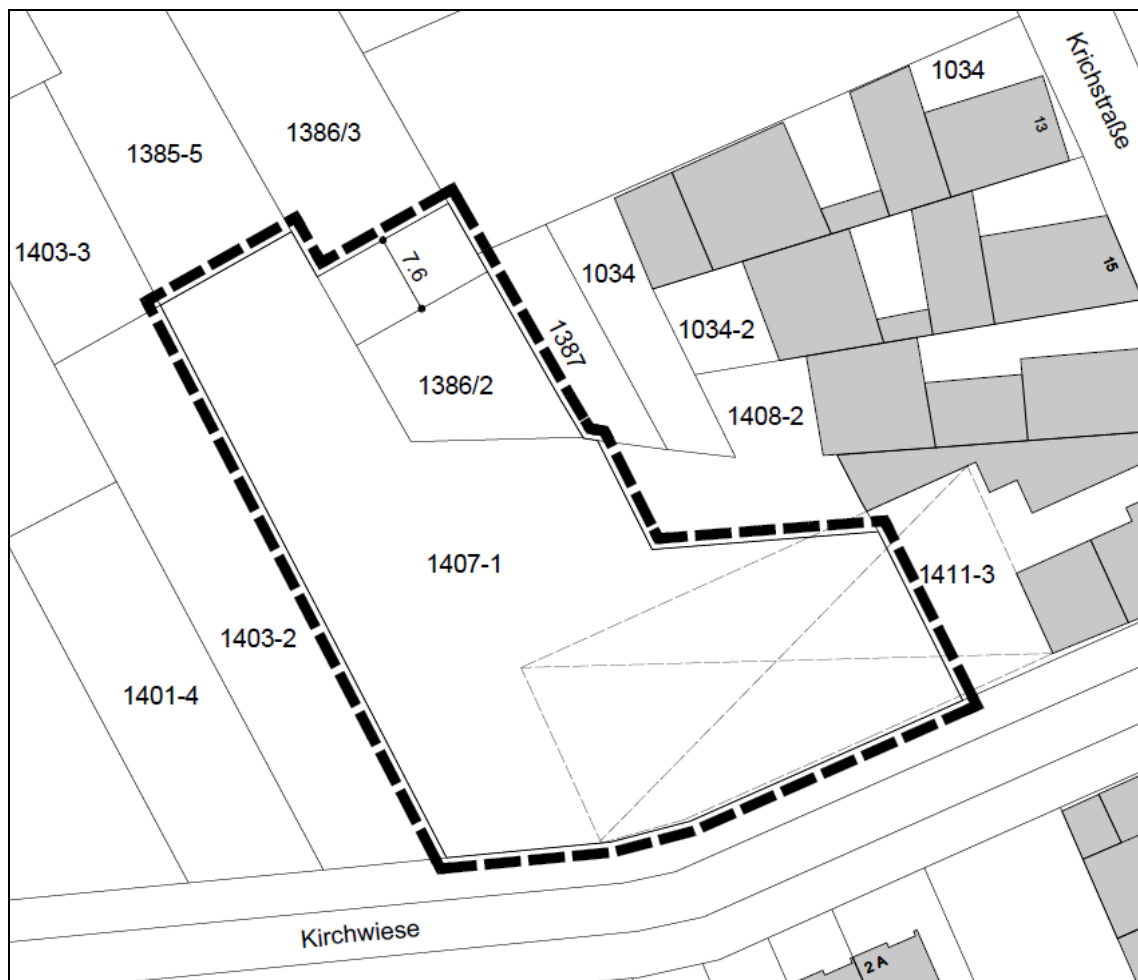
1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage von Hatzenbühl zwischen der Kirchstraße im Osten, der Straße Kirchwiese im Süden, dem örtlichen Dorfgemeinschaftshaus im Westen und den rückwärtigen Gärten der Straße Feigenberg im Norden und umfasst eine Fläche von ca. 2.350 m².



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1407/1 sowie 1386/2 vollständig und das Flurstück 1386/3 teilweise. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus folgender Abbildung:



Abgrenzung Geltungsbereich

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung wird zudem aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Anlass der Planung ist der bestehende Bedarf an Kindergartenplätzen, der innerhalb der Ortsgemeinde Hatzenbühl in den bestehenden Einrichtungen nicht mehr gedeckt werden kann. Um ihrer Verpflichtung zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Kinder gerecht zu werden, plant die Ortsgemeinde die Erweiterung der Kindertagesstätte „Wirbelwind“ an der Straße Kirchwiese.

Die Kindertagesstätte „Wirbelwind“ befindet sich in zentraler Lage an der Straße Kirchwiese westlich des Dorfgemeinschaftshauses. Die Erweiterung der Kindertagesstätte soll ca. 100 m östlich der bestehenden Einrichtung auf einem ehemals als Schreinerei genutzten Grundstück errichtet werden.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hatzenbühl hat zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens am 19.07.2022 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung Kita Wirbelwind“ gefasst.

Die aktuellen Architektenpläne sind mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan jedoch nicht vereinbar. Sie widersprechen den Festsetzungen in Bezug auf die

überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise sowie die zulässige Grundfläche. Aufgrund dessen wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Umnutzung einer teilweise unbebauten sowie teilweise nicht mehr gewerblich genutzten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

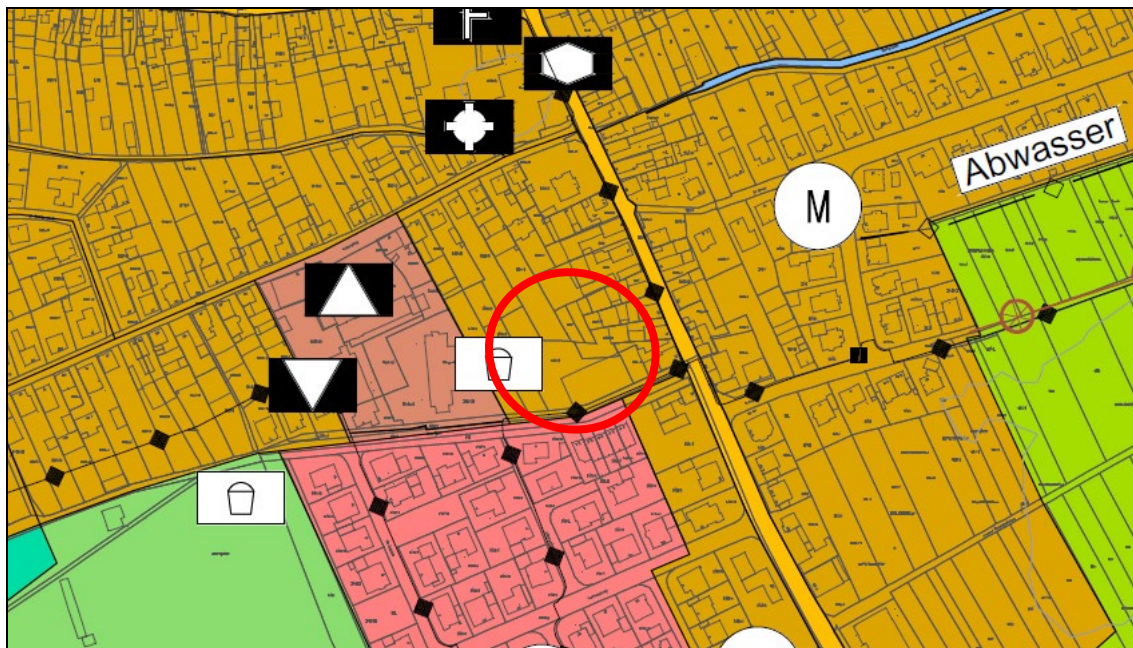
4.1 Einheitlicher Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Jockgrim ist das Plangebiet als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Westlich des Plangebietes ist ein „Spielplatz“-Symbol dargestellt.

Nördlich und östlich schließen sich ebenfalls gemischte Bauflächen im Bestand an das Plangebiet an. Im Süden folgen Wohnbauflächen, im Westen weitere Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ sowie „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

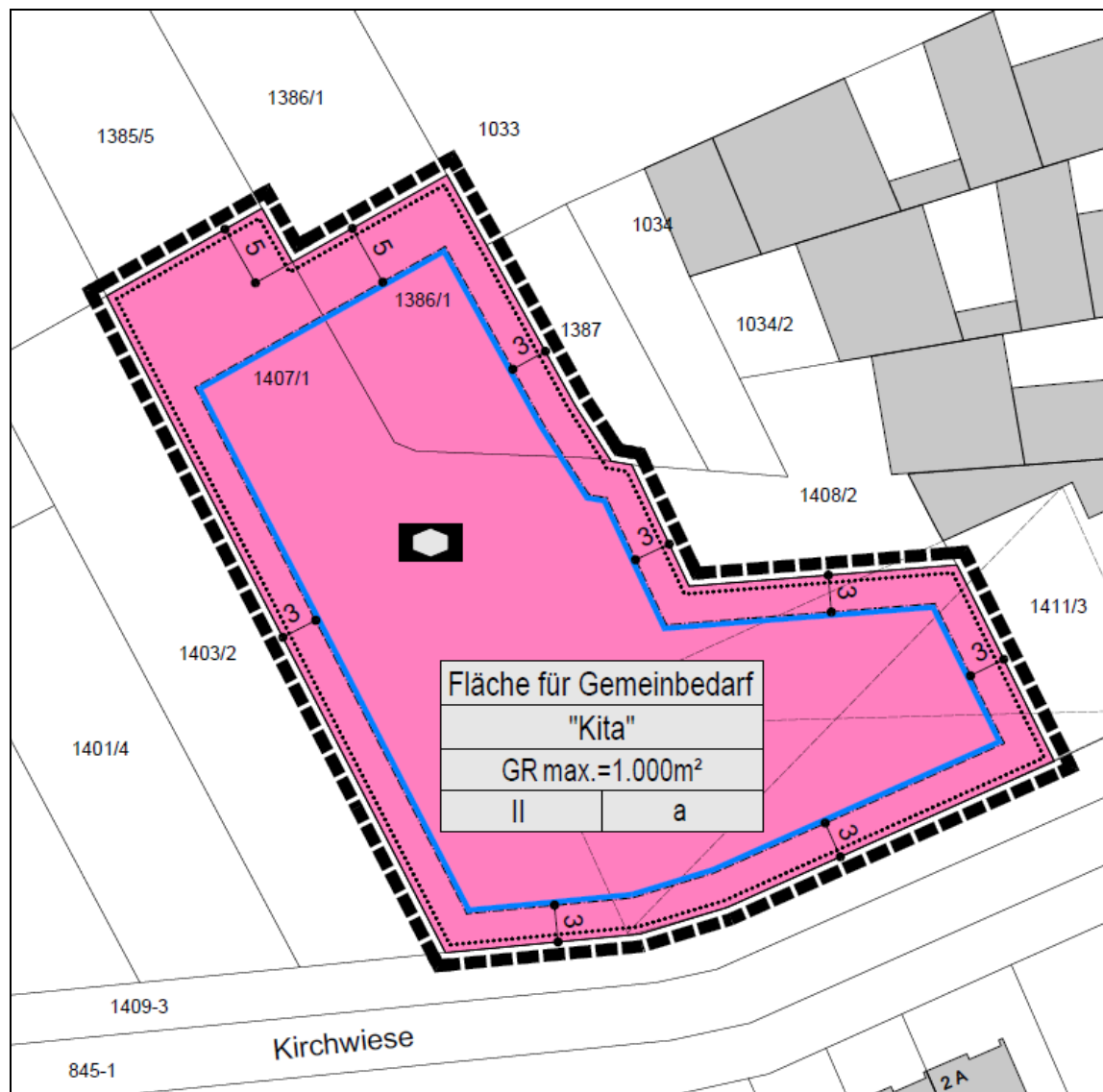


Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan 2025

Eine Kindertagesstätte als Wohnfolgeeinrichtung (Anlage für soziale Zwecke) ist innerhalb eines Mischgebietes zulässig. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.3 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Kita Wirbelwind“, welcher am 19.07.2022 rechtskräftig wurde.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Erweiterung Kita Wirbelwind“

Der Bebauungsplan lässt innerhalb eines Baufensters, welches von allen Plan-gebietsgrenzen mindestens den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m einhält, ein Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 1.000 m² zu. Zu-lässig sind zudem II Vollgeschosse. Es gilt die abweichende Bauweise.

Die aktuellen Architektenpläne sind mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan je-doch nicht vereinbar. Sie widersprechen den Festsetzungen in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise sowie die zulässige Grundflä-che. Aufgrund dessen wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

5. Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets sind weder denkmalschutz-, natur-schutz- oder wasserrechtliche Schutzgebiete zu beachten.

6. Bestandssituation im Plangebiet

6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit im südlichen Teil überwiegenden versiegelt. In diesem Bereich befindet sich das Gebäude des Schreinerbetriebs sowie die Erschließungsstraße Kirchwiese. Westlich des Gebäudes ist die Stellplatzfläche des Schreinerbetriebs angelegt.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist durch eine private Grünfläche geprägt, welche entlang der Grundstücksgrenze zum Dorfgemeinschaftshaus mit gliedernden Bäumen und Sträuchern bepflanzt ist.

Das Plangebiet grenzt im Osten, Süden sowie Norden an Wohnbebauung, diese ist vorzugsweise als Haus-Hofbauweise mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach errichtet.

Im Westen befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus mit zugehöriger Stellplatzfläche.

6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Die Hauptzufahrt zum ehemaligen Schreinerbetrieb lag an der Straße Kirchwiese. Diese weist einen für eine ergänzende Bebauung ausreichenden Ausbauzustand auf.

Die technische Versorgung des Kindergartens mit Wasser, Energie und Telekommunikation erfolgt durch die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Ausbauerfordernisse an den bestehenden Leitungsanlagen sind nicht erkennbar. Der Anschluss des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls an die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Auch hier sind Ausbauerfordernisse nicht erkennbar.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Trafostation der Pfalzwerke. Diese wird einschließlich der 20-kV- und 0,4-kV-Kabelleitungen auf das westlich angrenzende Flurstück 1403/2 verlegt. Die Versorgungseinrichtungen befinden sich somit zukünftig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden von Seiten der Pfalzwerke zukünftig lediglich die Hausanschlusskabelleitung zur Stromversorgung der Kita vorhanden sein.

6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet zeigt sich im Bestand bereits als ungefähr zu einem Drittel versiegelt. Von der Gesamtfläche von ca. 2.350 m² sind ca. 850 m² durch das bestehende Gebäude sowie die umliegenden Hofflächen baulich befestigt.

Die unversiegelten Flächen bestehen aus Rasen- und Sandflächen. Der Rasen ist kurz gemäht und trittbelastet und besitzen keine ökologische Wertigkeit.

Die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Grundwasserneubildung sind durch den moderaten Versiegelungsgrad der Fläche eingeschränkt.

6.4. Immissionsschutz

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Verkehrslärm des Ziel- und Quellverkehrs der umgebenden Nutzungen sowie um das Dorfgemeinschaftshaus westlich des Plangebietes. Das Verkehrsaufkommen ist in der Summe mit der Verkehrsbelastung einer normalen Ortsstraße vergleichbar und stellt keine wesentliche Belastung für die geplante Nutzung eines Kindergartens dar.

In Hinblick auf die gewerbliche Nutzung des Dorfgemeinschaftshaus und der zugehörigen Stellplatzanlage ist ebenfalls nicht mit negativen Beeinträchtigungen zu rechnen, da keine Nutzung der Kindertagesstätte im Nachtzeitraum erfolgt.

6.5. Bodenschutz

Das Plangebiet ist derzeit ca. zur Hälfte durch die Betriebsstätten einer mittlerweile aufgegebenen Schreinerei versiegelt. Unversiegelte Bodenfläche, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweist, findet sich im Norden des Plangebietes. Aufgrund der Lage im Bereich des Ortskerns ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden.

Nutzungshistorie

Die Schreinerei wurde im Jahr 1953, zunächst als kleiner Schreinereibetrieb in einer Halle gegründet. 1963 wurde eine weitere Halle als Plattenlager errichtet. 1973 erfolgte eine weitere Erweiterung.

Nach einem Betriebszeitraum von 65 Jahren endete der Schreinereibetrieb gemäß Auskunft Gewerberegister zum 02.11.2018. In diesem Jahr wurde das Flurstück 1407/1 an einen Bauträger verkauft, von dem wiederum die Gemeinde Hatzenbühl das Grundstück erwarb.

Nach Auskunft des früheren Betriebsinhabers wurden in der Schreinerei ausschließlich Büromöbel für Behörden, Krankenhäuser, Arztpraxen und Anwaltskanzleien hergestellt. Maximal 3 – 4 Personen waren in der Produktion beschäftigt.

Bei einer Schreinerei handelt es sich - aufgrund des Umgangs u.a. mit grundwassergefährdenden Stoffen - um eine grundsätzlich bodenschutzrechtlich relevante Nutzung.

Gemäß Branchenkatalog können bei Schreinereien folgende kontaminationsverdächtige Faktoren und altlastenrelevante Stoffe vorliegen:

Kontaminationsverdächtige Faktoren

- Leckagen an Lagerbehältern
- Lackieranlagen und Nassabscheider (Spritzkabinen)
- Handhabungs- und Abtropfverluste bei Umfüll- und Mischvorgängen
- Ablagerungen von Lackrückständen und -schlämmen

Altlastenrelevante Stoffe

- Schwermetalle, Chromate (Lackpigmente), BTEX, CKW (Reinigungs- und Verdünnungsmittel), Styrol (Bindemittel)
- Diisocyanate (Härter)
- Testbenzine (Lösungsmittel)
- Lackschlämme

Auf Grundlage eines Schreibens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 13.04.2022 wurde daher im Auftrag der Ortsgemeinde eine historische Erkundung durch das Ingenieurbüro Roth & Partner („Rückbau Alte Schreinerei Schneider (Flurstück 1407/01) Kirchstr. 19, 76770 Hatzenbühl – Historische Erkundung“, erstellt durch: Ingenieurbüro Roth&Partner, Annweiler, 25.07.2022) vorgenommen. Diese ergab folgende Ergebnisse:

Bodenbelastungen

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Kreisverwaltung Germersheim gibt es im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz für diese Fläche keine Eintragungen. Auch nach Aussage der SGD Süd ist das angefragte Grundstück im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Auffälligkeiten, die auf kontaminationsträchtige Faktoren zurückgeführt werden können, sind laut Gutachter lediglich im Materiallager vorhanden. Aufgrund des langen Betriebszeitraums ist jedoch nicht auszuschließen, dass insbesondere Lösemittel im Bereich Lackmischplatz, Lackgießplatz und Wirbelwäscher in den Untergrund eingedrungen sind. Auch ist nicht auszuschließen, dass im Zeitraum 1971 – 1976 über die Ableitung der Abluft nach außen und in Richtung Boden Schadstoffe in den Boden gelangt sind.

Für den nördlichen Bereich der Hallen und den Außenbereich unter dem nach unten gerichteten Abluftrohr ist ein Altlastenverdacht nach Aussage des Gutachters nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, diese Bereiche mit je 2 Rammkernsondierungen bis 2 m Tiefe, Boden- und Bodenluftprobenahmen und Analytik auf die Parameter BTEX, LHKW und Schwermetalle inkl. Cyanid zu untersuchen.

Diese Rammkernsondierungen wurden bislang nicht vorgenommen.

Bausubstanz

Im Vorfeld der Rückbaumaßnahme wurden die Bauteile sowie die technischen Einrichtungen seitens des Gutachters auf mögliche Schadstoffbelastungen überprüft und im Hinblick auf den Arbeits- und Gesundheitsschutz beim Rückbau sowie hinsichtlich der Entsorgung bewertet.

Zur Erkundung schadstoffhaltiger Bauteile wurden Wand- und Bodenbohrungen durchgeführt.

Dabei wurden keine teerhaltigen Bauteile identifiziert. Es ist jedoch laut Aussage des Gutachters nicht auszuschließen, dass im Untergrund bzw. unter der Bodenplatte teergestrichene Abwasser-/Regenwasserrohre aus Guss vorhanden sind. Erfahrungsgemäß sind diese Anstriche als teerhaltig einzustufen.

Teilweise wurden asbesthaltige Produkte und Materialien sowie Baumaterialien aus künstlichen Mineralfasern (Mineralwolle) identifiziert.

Im westlichen Hallenteil befindet sich weiterhin ein alter Lackierstand aus Metall (inkl. Auffangwanne). Das Metallgehäuse (inkl. Auffangwanne) ist mit produktionsbedingten Schadstoffen (z.B. Lackstäube) besetzt. Es wird seitens des Gutachters eine staubarme Reinigung (feuchtes Arbeiten/Absaugung), Zerkleinerung des Gehäuses und Entsorgung der Metallteile als Metalle mit gefährlichen Verunreinigungen empfohlen.

Bei Auffinden von Schadstoffen während des Rückbaus sind die Arbeits- und Emissionsschutzmaßnahmen gemäß der jeweiligen „Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS)“ einzuhalten sowie die Materialien entsprechend zu entsorgen.

6.6. Artenschutz

Das Planungsgebiet weist durch den ehemaligen Schreinereibetrieb bereits eine bauliche Vorprägung auf. Die Fläche ist im Bestand bereits ca. zu einem Drittel versiegelt. Vegetationsbestände finden sich vorrangig in Form der bestehenden Rasenfläche und Randeingrünung am westlichen Plangebietsrand.

Der südliche Teil des Plangebietes, welcher zuvor als Schreinereibetrieb mit zugehörigen Parkplätzen genutzt wurde, besitzt keine besondere ökologische Wertigkeit, da die Gebäude und Parkplätze den größten Teil der Grundstücke versiegelt hatten. Es ist jedoch denkbar, dass das bestehende Gebäude als Lebensraum für Fledermäuse dient.

Nur im rückwärtigen Bereich des bestehenden Gebäudes befindet sich eine private Grünfläche, die mit Sträuchern und vereinzelt Bäumen versehen ist. Diese bietet den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum.

Es kann daher nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei den geplanten Eingriffen sicher ausschließen oder vermeiden zu können wurde im Jahr 2018 ein entsprechendes Gutachten zum Artenschutz erstellt („Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, geplanter Abbruch eines Gebäudes in der Kirchwiese Hatzenbühl“, vom Oktober 2018, erstellt durch: BjörnSEN Beratende Ingenieure, Speyer).

Zum Begehungstermin am 10.10.2018 wurde das Gebäude seitens des Gutachters gründlich von außen und innen inspiziert nach

- a) aktuellen Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen,
- b) Hinweisen auf ein zeitweises Vorkommen dieser Tierartengruppen, insbesondere in Form von Nestern, Tageseinständen (bei Eulen) oder Nahrungsresten (Gewölle) bei den Vögeln und von Verfärbungen durch Körperfett und von Abdrücken der Füße bei den Fledermäusen vor allem im Bereich der Decken.

Während der Begehung konnten an keiner Stelle im Bereich des Gebäudes Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedlung mit Brutvögeln (z.B. Nester von Schwalben an der Fassade oder Tageseinstände von Greifvögeln oder Eulen auf Sims en oder Nischen) entdeckt werden. Spuren von Fledermäusen und deren Kotreste konnten ebenso nicht entdeckt werden.

Die unverkleideten Decken aus Wellblech sind als Winterquartiere eher ungeeignet, da sie keine frostfreien ausreichend feuchten Bereiche bieten. Die Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse als Tagesversteck im Sommer ist laut Gutachter unwahrscheinlich. Spuren, die auf eine zeitweise Besiedlung hindeuten, konnten durch den Gutachter nicht festgestellt werden. Gleichwohl können Arten wie die Zwergfledermaus auch die kleinsten Spalten an Gebäudefassaden bewohnen. Die Nutzung des Gebäudeinneren als Wochenstube kann ausgeschlossen werden.

Auf dem Dachstuhl konnten Kotpuren von Mardern entdeckt werden, die eine Besiedlung durch Fledermäuse unwahrscheinlich machen.

Nach Aussage des ehemaligen Eigentümers ist aber seit mehreren Jahren kein Marder mehr im Gebäude. Die Werkstatt wurde noch bis Mai 2018 geschäftlich genutzt und die im Betrieb verwendeten Anlagen erzeugen einen bis zu 110 dB hohen Lärmpegel, was als Störfaktor für Fledermäuse angesehen werden kann. Die Nutzung als Winterquartier ist aufgrund der gedämmten Strukturen im Dachstuhl mit einhergehenden vergleichweisen hohen Temperaturen im Winter und einem möglichen Besatz durch Marder eher auszuschließen. Fledermäuse benötigen im Winter kalte Temperaturen sowie eine hohe Luftfeuchtigkeit, die sie vorwiegend in Kellern, Stollen, Felsenhöhlen, Bunkern oder Brücken vorfinden. Es ist daher davon auszugehen, dass das Gebäude nicht als Winterquartier für Fledermäuse geeignet ist.

Sofern der Abbruch des Gebäudes im Winterhalbjahr von November bis März durchgeführt wird, kann dem Vorhaben nach Ansicht des Gutachters aus artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Die Gehölze im hinteren Grundstücksbereich bestehen aus Sträuchern und Jungaufwuchs, die aufgrund ihrer Strukturen, der Lage im Ort und des Alters nicht für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vögel geeignet sind. Eine Nutzung der Gehölze durch Vogelarten der Siedlungen und Städte, insbesondere gebüschbrütende Ubiquisten, zur Nahrungssuche oder als Brutplatz kann nicht ausgeschlossen werden.

Eine Überprüfung von Ausnahmetatbeständen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für das dieser artenschutzrechtlichen Überprüfung zu Grunde liegende Vorhaben des Gebäudeabrisses ist nicht notwendig.

Die Unbedenklichkeit zur Beseitigung erstreckt sich auch auf die Gehölze, allerdings nur in Bezug auf ausdauernde Niststätten von Vögeln und Quartierpotenzial von Fledermäusen, die nicht festgestellt wurden. Eine mögliche Besiedlung mit Brutvögeln, die saisonale Nester errichten, z.B. Amsel oder Rotkehlchen, wurde nicht überprüft. Da diese nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, ist die Fällung der Gehölze ohne eine entsprechende vorherige fachgutachterliche Beurteilung nur außerhalb der allgemeinen Vogelbrutzeit zulässig, die sich über den Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines Jahres erstreckt.

Auf der Grundlage der aktuellen Gegebenheiten und unter Beachtung der vorgeschlagenen Regelungen kann dem Vorhaben zum Abbruch des Gebäudes und zur Beseitigung der Gehölze (im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) laut dem Gutachter artenschutzrechtlich zugestimmt werden.

7. Planung

7.1. Vorhabenplanung

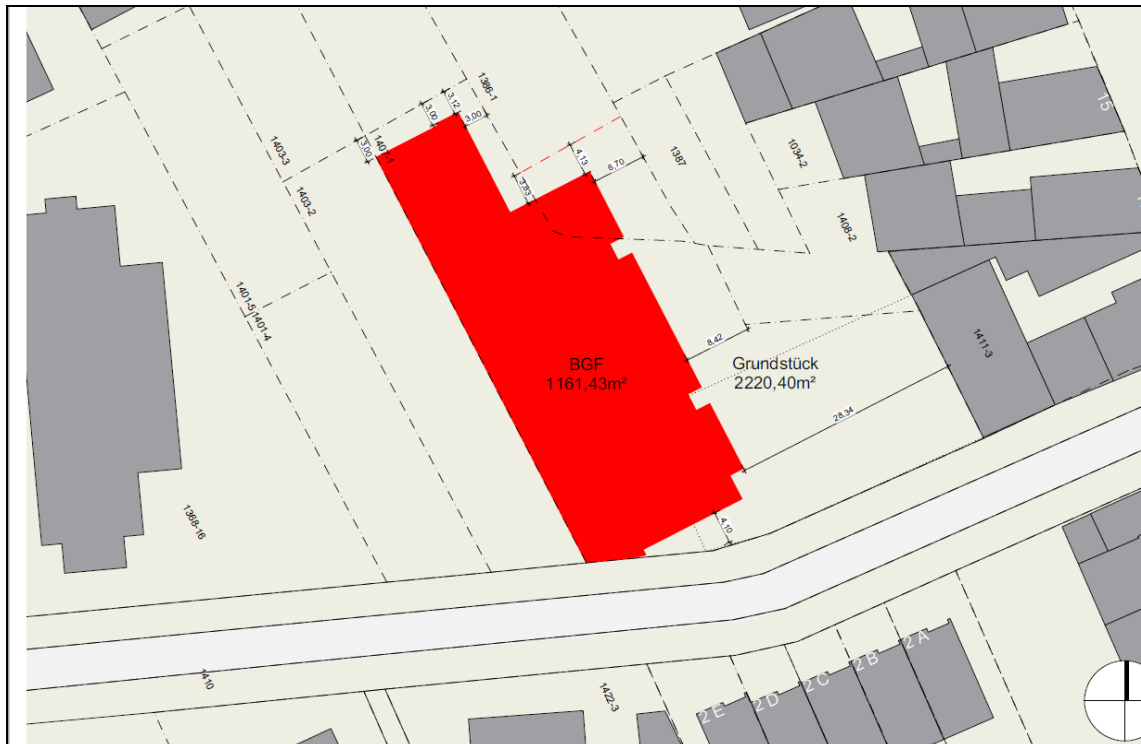
Die Ortsgemeinde sieht vor, die bestehende Kindertagesstätte „Wirbelwind“ durch einen Neubau ca. 100 m östlich der bestehenden Einrichtung zu erweitern.



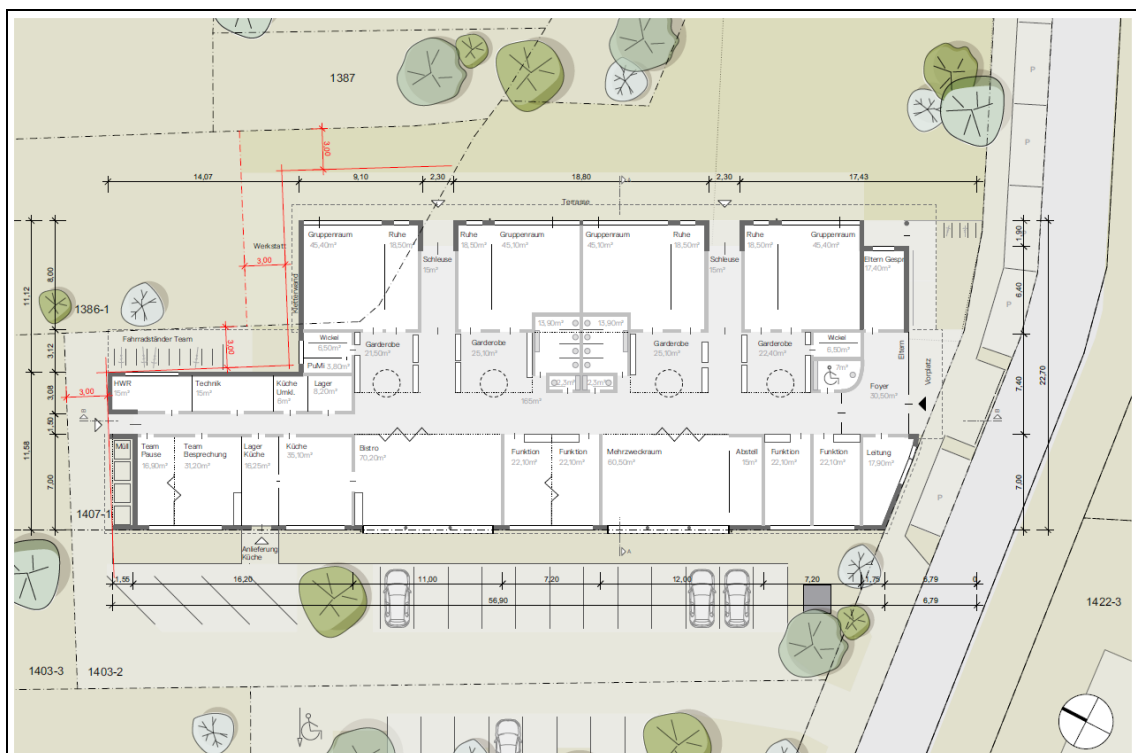
Lageplan bestehende Kindertagesstätte (links) sowie geplante Erweiterung (rechts)

Ortsgemeinde Hatzenbühl, Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Kita Wirbelwind, 1. Änderung“
Entwurfssfassung vom 06.10.2022

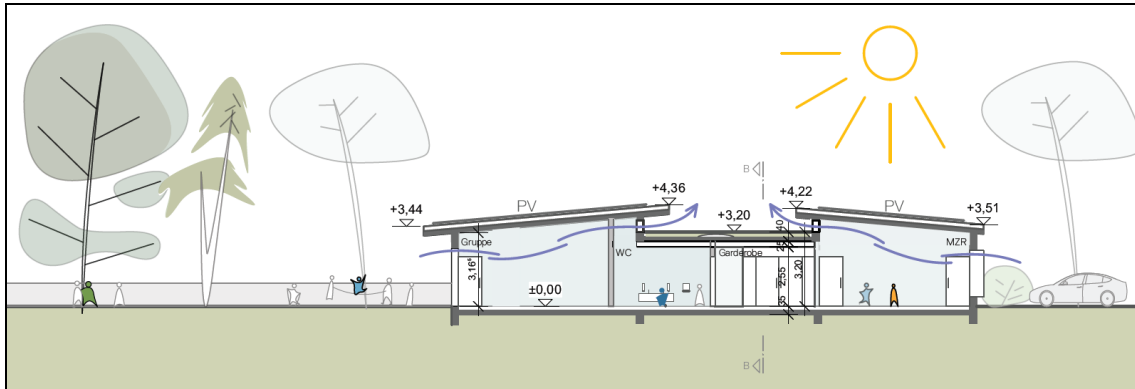
Eine konkrete Vorhabenplanung liegt zwischenzeitlich vor.



Lageplan, Architekturbüro element-5, Stand: September 2022



Grundriss, Architekturbüro element-5, Stand: Juli 2022



Schnitt, Architekturbüro element-5, Stand: Juli 2022

7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der vorgesehenen Nutzung bleibt als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Allgemein zulässig sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Um eine sinnvolle Nachnutzung des Kindergartengebäudes zu ermöglichen, sobald der Bedarf an Kindergartenplätzen wieder sinkt oder um eine abendliche Zweitnutzung einzelner Räume zu ermöglichen, sind ausnahmsweise auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Für die geplante Kindertagesstätte liegt zwischenzeitlich eine konkrete Planung vor. Dementsprechend wird – unter Berücksichtigung künftig nicht auszuschließender Erweiterungserfordernisse - die maximal zulässige Grundfläche von 1.000 m² auf 1.500 m² erhöht. Damit kann nicht nur das konkrete Vorhaben mit seiner Grundfläche von ca. 1.200 m², das zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Betreuungsplätzen in dieser Größe erforderlich ist, realisiert werden. Es bleibt auch die Option für eine spätere Erweiterung des Kindergartens.

Bislang war geregelt, dass die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO insbesondere durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 um maximal 50 % überschritten werden darf. Die Obergrenze der möglichen Überschreitung der Grundfläche des § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 war bei der bislang festgesetzten Grundfläche nicht erreicht. Durch die Erhöhung der Grundfläche wird jetzt jedoch die Obergrenze von 0,8 relevant. Die Festsetzung wird daher entsprechend angepasst.

Um für die Gestaltung der Spiel- und Freiflächen im Außenbereich des Kindergartens einen möglichst großen Gestaltungsspielraum einzuräumen, bleiben – wie bislang - weitergehende Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche zulässig, allerdings künftig nicht mehr pauschal für „Nebenanlagen“, sondern konkretisierend für „Spielflächen“. Die Vorgabe, dass diese Flächen ent-

weder wasserdurchlässig zu befestigen sind oder dass deren Niederschlagswasser unmittelbar angrenzend über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden muss, bleibt unverändert.

Zur Begrenzung der baulichen Höhe bleibt die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt. Auch wenn die aktuelle Vorhabenplanung lediglich die Errichtung eines Vollgeschosses vorsieht, soll eine zukünftige Erweiterung in die Höhe nicht ausgeschlossen werden.

Auf eine Festsetzung einer Geschossfläche bzw. einer Geschossflächenzahl oder einer maximalen Gebäudehöhe wird verzichtet, da die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse ausreichend erscheinen, um das entstehende Bauvolumen wirkungsvoll zu beschränken.

Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine flexible Nutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen, wird für die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ eine großzügige, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Entsprechend der konkreten Vorhabenplanung wird an den Grundstücksgrenzen, an denen ein Grenzanbau vorgesehen ist, eine Baulinie festgesetzt. Durch den straßenseitigen und den Grenzanbau an der westlichen Grundstücksgrenze wird die typische Ortskernbebauung aufgegriffen und weitergeführt. Nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke ergeben sich durch den Grenzanbau im Westen nicht, da sich westlich an das Plangebiet ein gemeindeeigener Parkplatz des Dorfgemeinschaftshauses befindet.

Zu den restlichen Grundstücksgrenzen wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m als ausreichend angesehen.

Mit der Festsetzung von Baulinien wird die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück in ausreichender Form festgelegt. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird daher künftig verzichtet.

Private Grünfläche

Im Nordosten des Plangebietes wird zukünftig eine private Grünfläche festgesetzt. Das frühere Flurstück 1386/1 wurde in die Flurstücke 1386/2 sowie 1386/3 aufgeteilt, wobei das Flurstück 1386/2 durch die Gemeinde erworben wurde und für die Errichtung der Kita benötigt wird, das Flurstück 1386/3 jedoch in Privatbesitz verbleibt. Eine Rücknahme des Geltungsbereiches auf die nördliche Grenze des Flurstücks 1386/2 würde bedeuten, dass für den südlichen Teilbereich des Flurstücks 1386/3 weiterhin der Ursprungsbebauungsplan mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche gültig wäre. Um die derzeitige Gartennutzung planerisch abzusichern, wird dieser Teilbereich demnach als private Grünfläche festgesetzt.

7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen verzichtet werden. Da die Ortsgemeinde als Bauherr und späterer

Betreiber des Kindergartens fungiert, kann sie in dieser Funktion die Ausgestaltung des Gebäudes sowie der Außenanlagen vollumfänglich steuern, so dass eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich erscheint.

7.4. Immissionsschutz

Gemäß § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Der Schall spielender Kinder ist vielmehr als normale Lebensäußerung hinzunehmen.

Als weitere durch das Vorhaben induzierte Schallquelle kommt lediglich der Hol- und Bringverkehr der Eltern in Frage. Eine städtebaulich relevante Mehrbelastung durch Verkehrslärm ist hierdurch jedoch nicht zu erwarten. Maßnahmen zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung gegenüber dem zu erwartenden Schall der Kita sind daher nicht erforderlich.

7.5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt - wie im Bestand - über die südlich verlaufende Straße Kirchwiese.

7.6. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude	720 m ²		
Sonstige versiegelte Fläche	130 m ²		
maximal zulässige Versiegelung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“		1.800 m ²	
Summe versiegelte Fläche	850 m²	1.800 m²	+ 950 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Unversiegelte Fläche	1.510 m ²		
nicht versiegelbare Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“		450 m ²	
Private Grünfläche		110	
Summe unversiegelte Flächen	1.510 m²	560 m²	- 950 m²
Gesamtsumme	2.360 m²	2.360 m²	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 950 m²) zu erwarten. Durch den Bebauungsplan „Erweiterung Kita Wirbelwind“ war jedoch bereits eine zusätzliche Versiegelung von 650 m² zulässig. Die Änderung des Bebauungsplans führt somit zu einer zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit auf 300 m².

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da die Fläche bereits baulich genutzt wird, die Erweiterung auf innenliegenden Flächen stattfindet und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungskörpers bleibt die Wirkung auf das Landschaftsbild jedoch auf das direkte Umfeld des Plangebiets beschränkt. Dieses kann durch den Abriss der bestehenden Gewerbebracht vielmehr aufgewertet werden.

Das großräumige Landschaftsbild wird damit durch die Planung nicht verändert. Die kleinräumliche Veränderung des Landschaftsbildes kann als geringfügig bewertet und hingenommen werden.

Ein weitgehender Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ergibt sich durch die gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen – auch ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan - vorzusehende Versickerung des Niederschlagswassers.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung und der Schaffung der erforderlichen Betreuungsplätze für Kinder hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch folgende Regelungen vorgesehen:

- Sollten Rodungen erforderlich werden, sind diese ausschließlich in der Zeit vom ersten Tag im Oktober bis zum letzten Tag im Februar unter Begleitung durch artenschutzrechtlich geschultes Personal zulässig. Habitatbäume sind rechtzeitig vor der Fällung auf eine Nutzung durch relevante Arten mittels Endoskopie zu kontrollieren, danach zu fällen oder die Höhlungen ist mit glatter Folie, zu verschließen.
- Bei der Herstellung von Glasfassaden sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen oder entspiegelten Scheiben erfolgen.
- Um den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets soweit möglich zu kompensieren, wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser – vorbehaltlich einer evtl. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung – breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen ist. Davon abweichend ist auch eine Nutzung als Brauchwasser zulässig, durch die der Trinkwasserbedarf in gleichem Maße verringert werden kann.
- Durch einen Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem Dachmaterial auswaschen und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

7.7. Ver- und Entsorgung

Ver- und entsorgungstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der südlich angrenzenden Straße Kirchwiese bereits vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Entsprechend den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser – vorbehaltlich der Erteilung einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung – schadlos gegenüber benachbarten

Grundstücken breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern ist.

8. Bodenordnung

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde. Eine gesetzliche Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.