

Gemeinde Lohra, Ortsteil Kirchvers

Begründung

Bebauungsplan

„Kindergarten Kirchvers“

Vorentwurf

Planstand: 30.09.2021

Projektnummer: 21-2533

Projektleitung: Bode / Wiemer

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

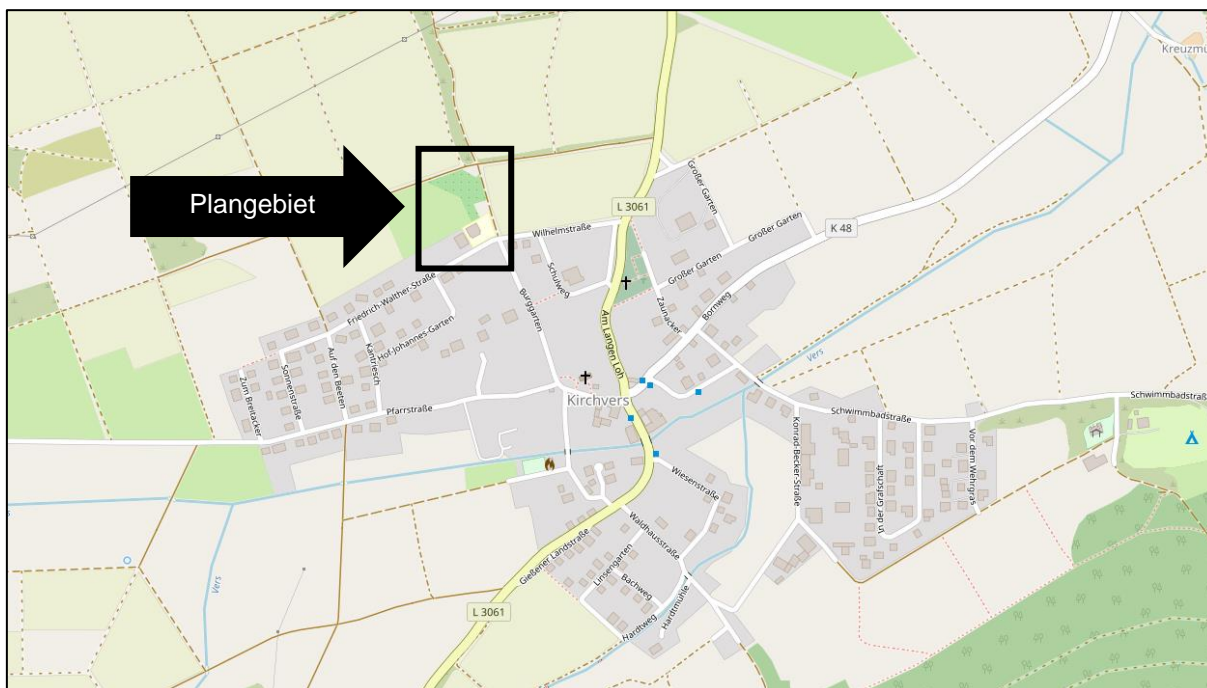
1. Planerfordernis und -ziel	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2 Regionalplanung	4
1.3 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.6 Verfahrensart und -stand	7
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Inhalt und Festsetzungen	8
3.1 Vorbemerkung	8
3.2 Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“	8
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	8
3.4 Öffentlich Grünfläche, Zweckbestimmung „Sportanlage-Pumptrack“	9
3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3.6 Flächen zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	9
4.1 Dachgestaltung	10
4.2 Gestaltung von Einfriedungen	10
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	10
4.4 Grundstücksfreiflächen	10
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	11
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	11
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	11
6. Allgemeiner Klimaschutz	12
6.1 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
6.2 Überschwemmungsgebiete/Wasserschutzgebiete	12
6.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen	12
6.4 Wasserversorgung	13
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	13
7.1 Altlasten	13
7.2 Kampfmittel	13
7.3 Vorsorgender Bodenschutz	13

8. Immissionsschutz	14
9. Denkmalschutz	15
10. Bodenordnung.....	15
11. Flächenbilanz.....	15
12. Anlagen und Gutachten	15

1. Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohra hat am 09.09.2021 die Änderung der Bebauungspläne „Hof Johannes Garten“ und „Wilhelmstraße“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Ziel der Bauleitplanung ist die Erweiterung der evangelisch-lutherischen Kindertagesstätte, um Betreuungsplätze im Gemeindegebiet zu garantieren sowie die planungsrechtliche Absicherung des Pumptracks und des Rastplatzes.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2021), bearbeitet

Die Gemeinde Lohra liegt im mittelhessischen Landkreis und zählt insgesamt zehn Ortsteile. Für die Kinder der Ortsteile werden in vier Kindertagesstätten (Kita) und einem Waldkindergarten Betreuungsplätze angeboten. Die jeweils unterschiedlichen Module der zeitlichen Unterbringung bieten den Eltern flexible Handlungsspielräume. In vielen Kommunen spiegelt sich in den letzten Jahren ein Defizit an Betreuungsplätzen wider. Um die Kinderbetreuung in der Gemeinde Lohra bedarfsorientiert abzusichern, wird beabsichtigt die bestehende evangelisch-lutherischen Kindertagesstätte zu erweitern und somit die planungsrechtliche Voraussetzung eines Anbaus zu schaffen. Der Fehlbedarf des letzten Jahres soll ausgeglichen werden und ausreichend Plätze in den Ü3- und U3-Gruppen bereitgestellt werden. Um nicht nur die Kleinkinder zu fördern und fordern, schlängelt sich ein Pumptrack durch die Streuobstwiese nördlich der evangelisch-lutherischen Kindertagesstätte. Hier dürfen große und kleine Sportler ihr Können unter Beweis stellen. Ziel in einem Pumptrack ist es, den Rundkurs mit unterschiedlichen Bodenwellen und Steilwandkurven möglichst, ohne in die Pedale zu treten, sondern nur durch Beschleunigung aus dem Schwung der Bodenwellen heraus zu beenden. Der Pumptrack ist unbefestigt und besteht aus drei unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden. Die Obstbäume sind an entsprechenden Stellen (wie hinter der Steilwandkurve) durch sichernde Maßnahmen geschützt. Zugang zur Pumptrackstrecke hat jeder Sportler mit entsprechender Ausrüstung. Die Strecke selbst besteht aus acht verschiedenen Natursprüngen und hat eine maximale Breite von 80cm. Im nordöstlichen Teil des Pumptracks befindet sich ein Rastplatz des Elisabethpfad, einem hessischen Fernweg für Pilgerer. Hier sind für Wanderer und Sportler Rastmöglichkeiten und Informationstafeln aufgestellt.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand im Ortsteil Kirchvers der Gemeinde Lohra. Südlich grenzt die Erschließungsstraße „Friedrich-Walther-Straße“ an, die im weiteren Verlauf, an der Kreuzung „Burgarten“ östlich als „Wilhelmstraße“ weiterführt. Im Osten grenzen das Neubaugebiet „Wilhelmstraße“ sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen befindet sich weitere Wohnbebauung und eine Wiesenfläche als Weidennutzung. Südlich wird das Plangebiet von einem geschotterten Wirtschaftsweg mit angrenzendem Acker und einer Baum- und Strauchhecke abgegrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Lohra, Flur 2 die Flurstücke 92, 48/2, 49/2 tlw., 63 tlw., 75/1 tlw., 80 tlw. mit einer Größe von rd. 0,65 ha, wovon rd. 0,35 ha auf die Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, rd. 0,29 auf die öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Sportanlage-Pumptrack“ und rd. 0,01 ha auf die Straßenverkehrsfläche entfallen.

1.2 Regionalplanung

Das Plangebiet liegt fast ganzheitlich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft des Regionalplans Mittelhessen 2010.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes sind relevant:

5.2-1 (Z) (K) *Die in der Plankarte als Fläche für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige, neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.*

Das Plangebiet liegt mit der vorhandenen Bebauung der Kindertagesstätte in der Flächen Siedlung Bestand und erfüllt somit die Vorgabe.

6.3-2 (G) (K) *In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beigemessen.*

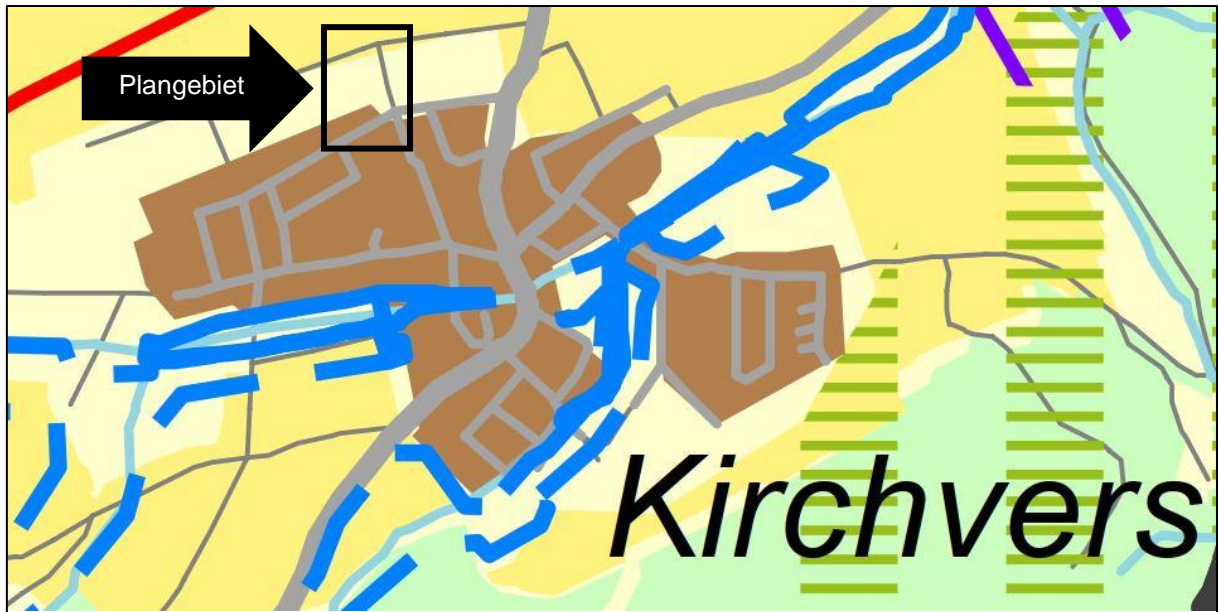
6.3-3 (Z) *Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich:*

- *Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben*
- ***Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha***
- *Photovoltaikanlagen*
- *Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie*
- *Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha*

Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielvorgaben entsprechend der Eigenentwicklung und Freizeitnutzung im Anschluss bebauter Ortslagen < 5 ha im Sinne der Kindertagesstätten-Erweiterung und des Pumptracks. Sie ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Regionalplan Mittelhessen 2010



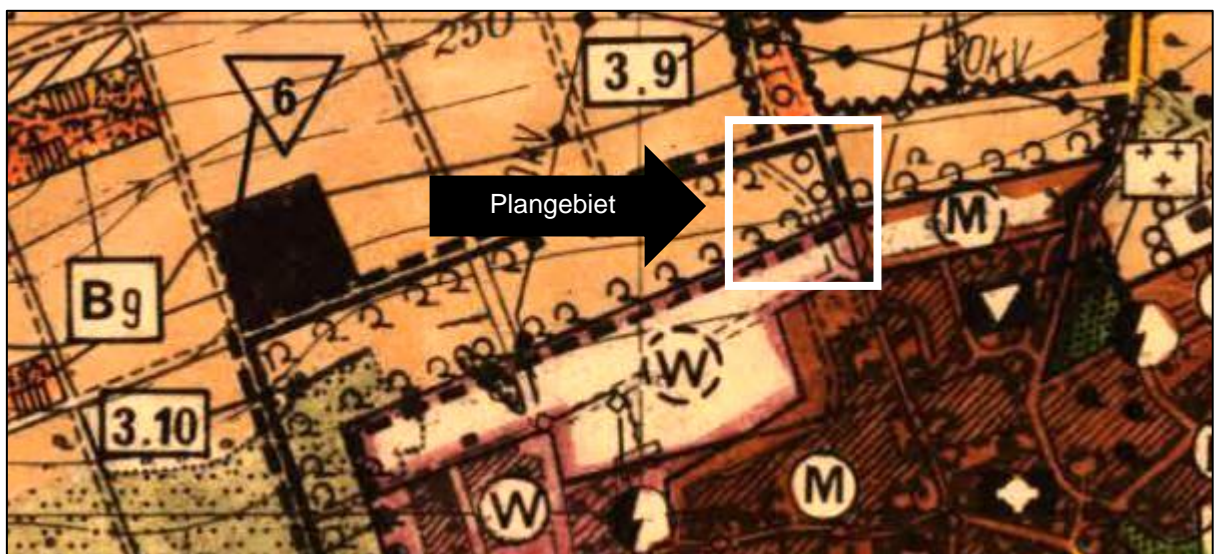
Quelle: Regierungspräsidium Gießen, bearbeitet

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lohra stellt das Plangebiet im nördlichen Abschnitt als Erhaltung und Anlage von Streuobst und kleinkronigen Bäumen da. Im nördlichen Teil sind Wohnbauflächen-Planung dargestellt.

Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage Pumptrack wird in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte fällt teilweise in die Fläche zum Erhalt und der Anpflanzung von Streuobst. Den aufgeführten Punkten entsprechend wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohra



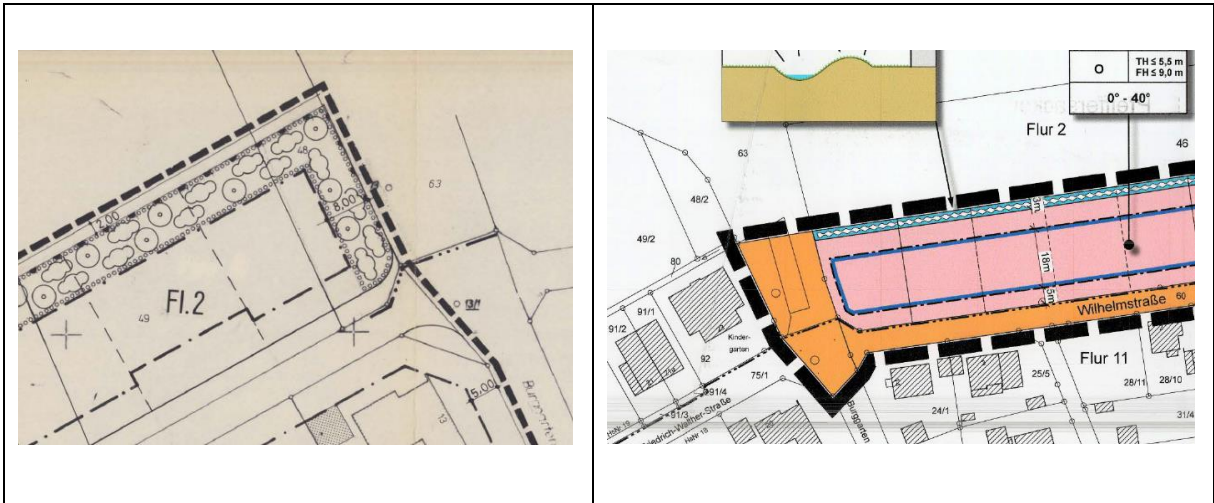
Quelle: Gemeinde Lohra, bearbeitet

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wilhelmstraße“, der im Februar 2020 in Kraft getreten ist. Der überplante Bereich wird als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Das Gebäude des Kindergartens befindet sich zudem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hof Johannes Garten“ aus dem Jahre 1991. Er setzt für den Bereich der Kindertagesstätte-Erweiterung südlich eine Wohnbaufläche und im nördlichen Teil einen Anpflanzungsstreifen sowie einen offenen Graben fest.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage Pumptrack gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB geschaffen werden. Der Bereich der Straßenverkehrsfläche bleibt als Zuwegung für den Kindergarten und weiterführend zur Grünfläche weiterhin bestehen.

Bisher rechtskräftige Bebauungspläne „Hof Johannes Garten“ und „Wilhelmstraße“



Quelle: Gemeinde Lohra, bearbeitet

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die vorhandene Pumpstrecke planungsrechtlich abgesichert sowie eine Erweiterung des Kindergartens vorbereitet.

Die Planung kommt demzufolge der Nachverdichtung nach, da eine bauliche Erweiterung der Kindertagesstätte nur nach Norden möglich ist und die Inanspruchnahme der zu versiegelnden Fläche sich nur auf die Erweiterung bezieht. Die umliegenden freien Baugrundstücke sind vollständig bebaut und vergeben. Es besteht kein Zugriff auf diese Flächen. Ebenfalls ist eine Erweiterung wirtschaftlich sinnvoller und ökologisch wertvoller als ein kompletter Neubau eine Kindertagesstätte an andere Stelle. Die Fläche bietet auch im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Pumptrack) die Möglichkeit einer städtebaulich sinnvollen Nutzung durch Schaffung einer größeren Betreuungseinrichtung für Kinder im Ortsteil Kirchvers.

Die Fläche des Pumptracks beinhaltet Pflanzungen von Laub- und Obstbäumen. Des Weiteren wird auf dieser Fläche von Versiegelungen oder baulichen Anlagen abgesehen, ausgenommen wird der vorhandene gepflasterte Sitzplatz.

Dem öffentlichen Auftrag einer ausreichenden Infrastruktur für Betreuungseinrichtungen und Freizeitaktivitäten in der Gemeinde Lohra kann die Gemeinde mit der vorliegenden Planung somit gerecht werden. Auf weitergehende Alternativenbetrachtungen wird daher vorliegend verzichtet.

1.6 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	09.09.2021 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im „Amtsblatt der Gemeinde Lohra“ als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Lohra.

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

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich an der Kreuzung *Friedrich-Walther-Straße-Wilhelmstraße-Burggarten*. Östlich und nördlich ist das Plangebiet über ein Schotterweg erreichbar. Über die Wilhelmstraße ist die L3061 (Am langen Loh) erreichbar und ermöglicht die Anbindung in Richtung Biebertal/Gießen und Lohra. Die nächstgelegenen Bushaltstellen befinden sich in der Ortsmitte und sind fußläufig in sieben Minuten erreichbar. Insgesamt liegen drei Bushaltstellen in der Ortsmitte. Hierzu gehören die Haltestellen Gießener Landstraße, Wellergasse und Bornweg. Die Gießener Landstraße wird von den Buslinien GI-43 (Gießen→ Weipoltshausen) und MR-34 (Niederwalgern→ Krumbach) angefahren. Die Haltestellen Wellergasse und Bornweg werden vom Schulverkehr MR-37 (Gladenbach → Wenkbach) angefahren.

3. Inhalt und Festsetzungen

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

3.1 Vorbemerkung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Teilbereich der Bebauungspläne „Hof Johannes Garten“ und „Wilhelmsstraße“ werden durch den Bebauungsplan „Kindergarten Kirchvers“ aufgehoben und ersetzt.

3.2 Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Festgesetzt ist eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Sie dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte sowie den sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nebenanlagen. Hierzu zählen beispielsweise Gebäude zur Betreuung der Kinder, Außenanlagen und Nebengebäude i. S. v. Spielgeräten und Gerätehütten, Rasen- und Spielflächen sowie Stellplätze.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Dementsprechend wurden aus städtebaulicher Sicht keine Festsetzungen -ausgenommen der Baugrenze- aufgenommen. Die Festsetzung der Baugrenze dient der Ausweisung der künftigen Bebauung. (vgl. 3.3)

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Um die Ausweisung der künftigen Bebauung zu steuern ist eine Baugrenze festgesetzt. Diese dient der Beschränkung der künftigen Bebauung und der Freihaltung bestimmter Grundstücksteile. Das Hauptgebäude ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Nebengebäude und Stellplätze i.S.d. §§ 12 und 14 BauGB sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen entgegenstehen. Die Flächen zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind von Nebengebäuden und Stellplätzen freizuhalten.

3.4 Öffentlich Grünfläche, Zweckbestimmung „Sportanlage-Pumptrack“

Festgesetzt ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage-Pumptrack“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Eine öffentliche Grünfläche darf von jeglicher Person genutzt werden. Die weitere Zweckbestimmung Sportanlage-Pumptrack setzt auf einer öffentlichen Grünfläche einen prägenden Grüncharakter fest. Dies ist durch den Pumptrack gegeben, da sich dieser unbefestigt zwischen den Laub- und Obstbäumen befindet. Ebenfalls ist auf der öffentlichen Grünfläche ein Rastplatz festgesetzt. Dieser Rastplatz dient der Erholung der Sportler und Wanderern des Elisabethenpfades, welcher am Plangebiet entlangführt.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den mit der Planung verbundenen Eingriff zu minimieren, wird festgesetzt, dass Gehwege, Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen sind.

3.6 Flächen zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Plankarte festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) dient als Eingrünung des Ortsrandes und ist entsprechend der Artenliste mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind weiterhin zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie dient der Abschirmung zur Nachbarbebauung. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen entsprechend der Artenliste zu ersetzen. Die auf der öffentlichen Grünfläche sowie der Fläche für den Gemeinbedarf zum Erhalt festgesetzten Laub- und Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Bäume entsprechend der Artenliste zu ersetzen. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung und der Durchgrünung des Plangebiets.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, Dachneigung, der Gestaltung der Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an, die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen.

4.1 Dachgestaltung

Die künftige Bebauung im Plangebiet soll sich in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen. Zugleich sollen aufgrund der Ortsrandlage mögliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt werden. Zur Ausgestaltung der Dächer sind sowohl geneigte als auch Flachdächer zulässig.

Orientiert an den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Hof Johannes Garten“ und Wilhelmstraße“ ist die Dacheindeckung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte in gedeckten Farbtönen (dunkelrot, braun, anthrazit) auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 10°. Hier ist eine mindestens extensive Dachbegrünung vorzusehen. Die Verwendung von spiegelnden oder reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist unzulässig. Extensive Dachbegrünungen sowie Solar- und Fotovoltaikanlagen sind davon allerdings ausgenommen und ausdrücklich zulässig.

4.2 Gestaltung von Einfriedungen

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Einfriedungen mit einem Mindestbodenabstand oder einer horizontalen Maschenweite von 0,15 m zulässig, um bodengebundenen Kleinsäugetieren und Amphibien einen Durchlass zu gewähren sowie deren Wanderwege freizuhalten. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen, um ein harmonisches Ortsbild herzustellen sowie das am Ortsrand gelegene Plangebiet auch nach außen abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

4.4 Grundstücksfreiflächen

Eine Einrichtung einer Kindertagesstätte beinhaltet auch die Gestaltung der Außenräume zum Spielen an der frischen Luft. Demensprechend sind die Grundstücksfreiflächen, die nicht von baulichen Anlagen, Spielanlagen, Stellplätzen oder Zuwegungen bebaut sind, als Grünfläche für die Kinder anzulegen. Davon sind mind. 30% mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Die Garten- und Vorgartengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen ist unzulässig. Die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienenden Schüttungen sind von den Festsetzungen ausgenommen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand

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 Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Eine Ausgleichsmaßnahme wird zum Entwurf integriert.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. 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 die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Gemeinde Lohra davon aus, dass der Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig ist und die Belange im weiteren Verfahren berücksichtigt werden können. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. In den Bebauungsplan sind Hinweise zum Umgang mit den artenschutzrechtlichen Belangen eingearbeitet.

6. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegründung und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen. 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 gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Ferner sei angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Auf weitergehende Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zum gegenwärtigen Planungsstand verzichtet.

6.1 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.2 Überschwemmungsgebiete/Wasserschutzgebiete

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

6.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

Nördlich der bestehenden Kindertagesstätte befindet sich in den Datengrundlagen ein Graben (Flurstück 80, Flur 2). Dieser ist ebenfalls im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten, jedoch ist dieser Graben vor Ort nicht ersichtlich. Es besteht keine Mulde eines Grabens, noch ist ein Wasserablauf erkennbar. Es besteht entsprechend Klärungsbedarf mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Marburg-Biedenkopf im Zuge des Verfahrens gemäß §4 Abs. 1 BauGB.

6.4 Wasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsrandlage und ist im Bereich des bestehenden Gebäudes der Kindertagesstätte erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Es wird davon ausgegangen, dass das Abwasser vom örtlichen Kanalnetz aufgenommen werden kann, zumal vorhandene Abwasser- und Regenwasserkanäle im Bereich des Plangebietes liegen. Es wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Lohra verwiesen. Diese bestimmt Art und Umfang der Einrichtung sowie den Zeitpunkt der Schaffung, Erneuerung und Erweiterung.

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Mischsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

7.1 Altlasten

Der Gemeinde Lohra liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen zu Altlasten und Altstandorten im Plangebiet vor.

7.2 Kampfmittel

Der Gemeinde Lohra liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen Kampfmitteln im Plangebiet vor. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

7.3 Vorsorgender Bodenschutz

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

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

6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

8. Immissionsschutz

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

Im Hinblick auf das verfolgte Planziel zur Erweiterung der Kindertagesstätte ist darauf hinzuweisen, dass möglicher „Kinderlärm“ als sogenannte sozialadäquate Nutzung in den benachbarten Baugebieten allgemein hinzunehmen ist. Auch nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die von Kindern ausgehenden Geräusche nicht als Lärmquelle einzustufen:

§ 22 Abs. 1a BImSchG: (1a) Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Auch von der bestehenden Pumptrack-Strecke sind aufgrund der Größe und Ausgestaltung keine schädlichen oder ortsuntypischen Lärmemissionen zu erwarten. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine wesentlichen Konflikte zu erwarten bzw. gesunde Wohnverhältnisse in den benachbarten Bereichen auch weiterhin gewährleistet werden können.

9. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

10. Bodenordnung

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

11. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	6.489 m²
Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“	3.349 m ²
Grünfläche „Sportanlage- Pumptrack“	2.905 m ²
Erschließungsstraße Bestand	235 m ²

12. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 09/2021

Planstand: 30.09.2021

Projektnummer: 21-2533

Projektleitung: Bode/ Wiemer

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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