



## **Begründung zum Vorentwurf**

### **Bebauungsplan Nr. 57.2.2 „Kita Am Hochgericht“**

**– ENTWURF –**

**Verfahrensstand: November 2022**

Die Inhalte der Materialien wurden von folgenden Planern und Fachgutachtern erarbeitet:

Bauleitplanung:

**Magistrat der Stadt Hanau**  
**Fachbereich 7 - Planen, Bauen und Umwelt**  
**FB 7.1 – Stadtplanungsamt**  
Technisches Rathaus  
Hessen-Homburg-Platz 7, 63452 Hanau

Umweltbericht

**Ökologie und Stadtentwicklung**  
**Peter C. Beck**  
M.A. Geograph  
Hoffmannstraße 59  
64285 Darmstadt  
Tel.: 06151 - 296959

**Inhalt:**

1. Planungsanlass und –erfordernis
  2. Ziele und Zwecke der Planung
  3. Geltungsbereich
  4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben
    - 4.1. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan
    - 4.2. Vorhandene Bebauungspläne
  5. Bestandssituation
    - 5.1. Bestand im Plangebiet
    - 5.2. Nähere Umgebung
  6. Planung
    - 6.1. Planungsalternativen
    - 6.2. Städtebauliches Konzept
    - 6.3. Grünordnerisches Konzept
    - 6.4. Erschließungskonzept
    - 6.5. Klimaschutz und Klimaanpassung
  7. Art des Bebauungsplans
  8. Verfahren
    - 8.1. Aufstellungsbeschluss
    - 8.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
      - 8.2.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
      - 8.2.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
  9. Immissionssituation
  10. Naturschutz und Landschaftspflege
  11. Artenschutzrechtliche Prüfung
  12. Begründung der Festsetzungen
- B     Örtliche Bauvorschriften
1.     Dachformen: Flachdach
  2.     Einfriedungen

## 1. Planungsanlass und -erfordernis

Da der Bedarf an neuen Kita-Plätzen für Kinder unter 6 Jahren gestiegen ist, wurde die Planung von einer neuen Kindertagesstätte notwendig. Der vorhandene Bebauungsplan „Nr. 57.2.1 "Park Am Hochgericht" soll in einem Teilstück überplant werden. Das dafür ausgewählte Plangebiet „Am Hochgericht“ liegt im Norden des Ortsteils Kesselstadt.

Das Grundstück grenzt im nördlichen Bereich an die Kleingartenanlage „Am Hochgericht e.V.“, hinter welcher sich die Frankfurter Landstraße und die L3209 befinden. Im Osten verläuft die Burgallee. Im Süden grenzt ein Wohngebiet an das Plangebiet. Auf der westlichen Seite eröffnet sich der Bürgerpark Hochgericht.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den vorgesehenen Bau der Kindertagesstätte.

## 3. Geltungsbereich

Der neue Geltungsbereich soll vom vorhandenen westlichen Fußweg bis zur Straße „Burgallee“ reichen. Im Norden soll er an die Kleingartenanlage grenzen und im Süden die Abgrenzung des vorhandenen B-Plans entlang der Wohnbebauung aufnehmen. Die vorhandene Parkplatzfläche soll integriert werden, damit die Erschließung, sowie die Rettungswege der Feuerwehr für die Kindertagesstätte gesichert sind.

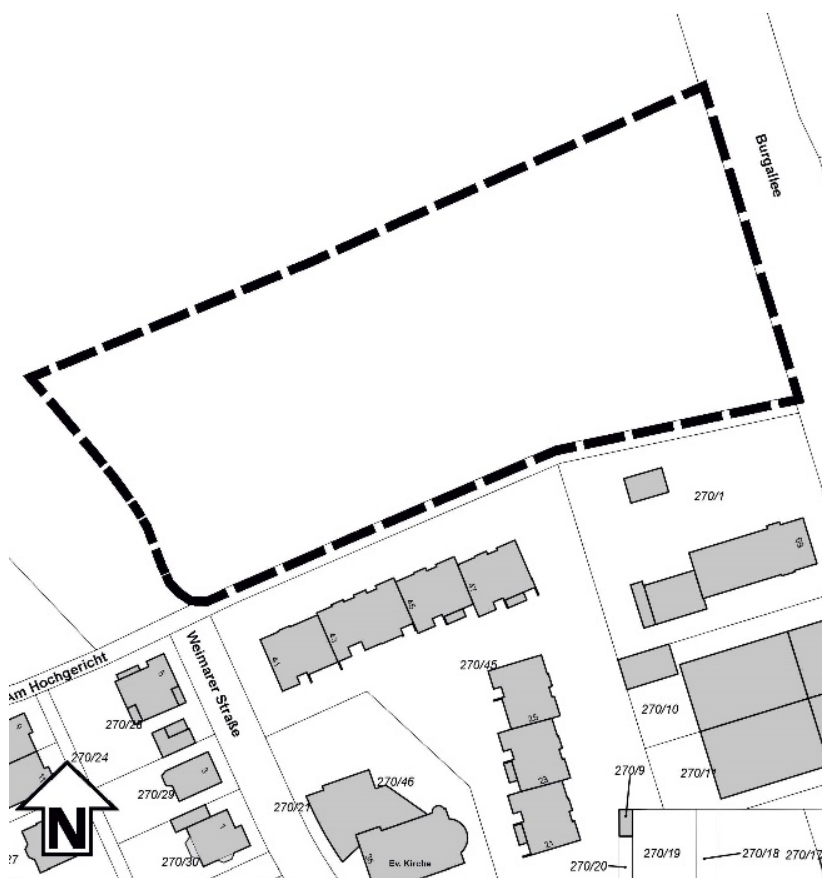


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben

### Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion sowie Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt. Im nördlichen Teil ist eine Sonstige Produktenleitung (Gasleitung) dargestellt.

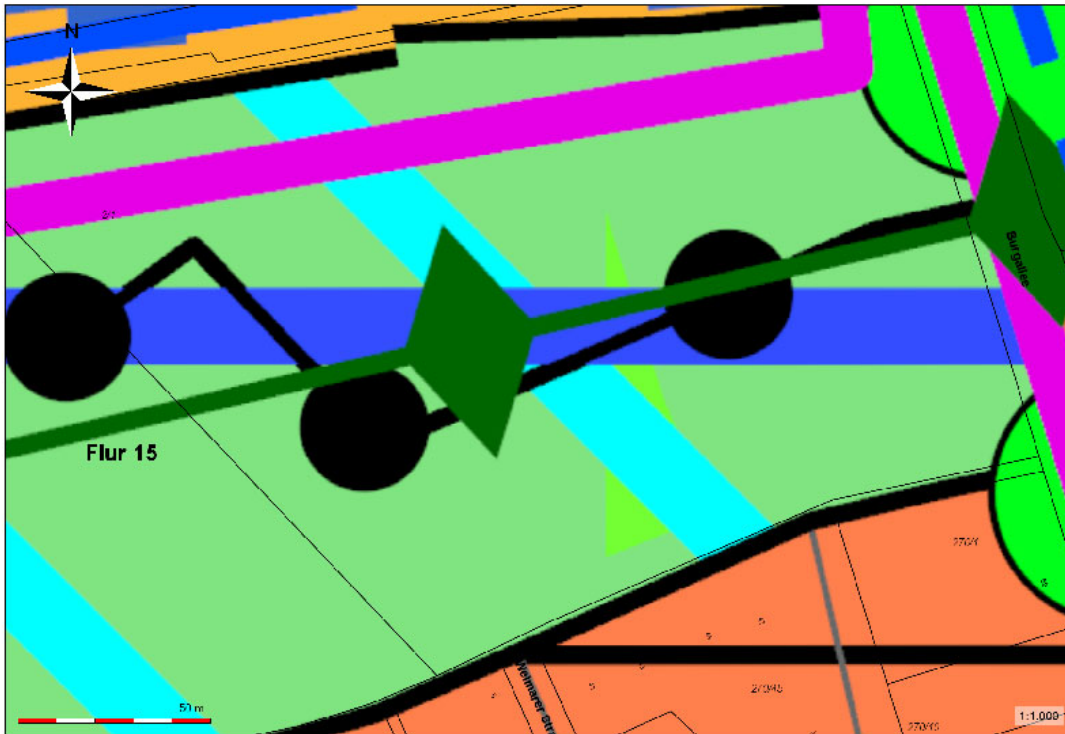


Abbildung 2: Ausschnitt RegFNP

### Vorhandene Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57.2.1 „Park am Hochgericht“ vom 03.11.2011 und ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Kindertagesstätte ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57.2.2 "Kita Am Hochgericht" erforderlich, der in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 57.2.1 in dem entsprechenden Teilbereich ersetzen soll.

## 5. Bestandssituation

### Bestand im Plangebiet

Das Gelände liegt im Park Hochgericht und wird als Spiel-, Bolz- und Bouleplatz genutzt.

Die vorhandene Parkplatzfläche im Osten wird im neuen Bebauungsplan integriert, damit die Erschließung, sowie die Rettungswege der Feuerwehr für die Kindertagesstätte gesichert sind.

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem vorhandenen Parkplatz nachgewiesen. Aktuell wird der Parkplatz von der benachbarten Kleingartenanlage im Norden und der Kirchengemeinde im Süden genutzt. Zukünftig ist eine gemeinsame Nutzung mit der Kita vorgesehen. Weiterhin dient die Parkplatzfläche als Grünschnittannahmestelle mit dazugehörigen Lagerplatz. Es muss geklärt werden, ob es einen alternativen Platz für den Grünabschnitt im Stadtteil Kesselstadt gibt.

Des Weiteren befinden sich insbesondere im Süden und zum östlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz Hecken- und Baumbestände. Dieser Grünbestand soll in den Freibereich der Kindertagesstätte integriert werden.

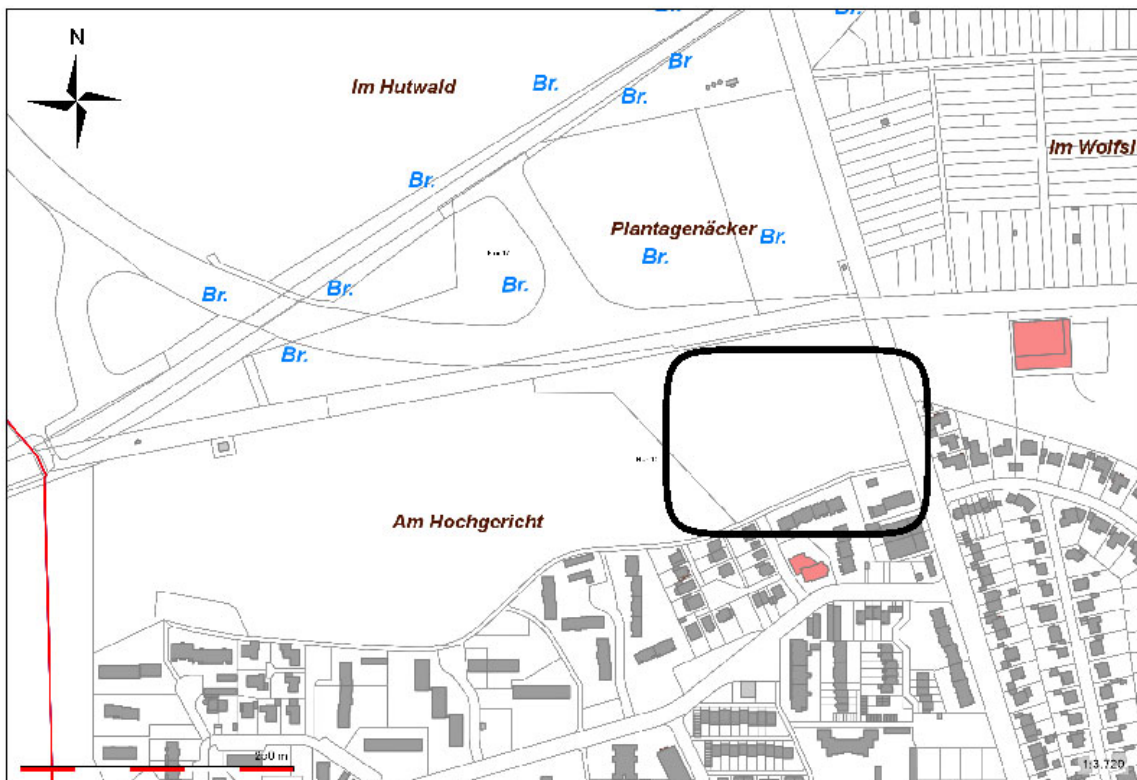


Abbildung 3: Plangebiet „Kita Am Hochgericht, Lage im Stadtgebiet

### **Nähere Umgebung**

Das Vorhaben wird von baulichen Anlagen umschlossen. Im Norden grenzt es an die Dauerkleingartenanlage Hochgericht, die östlichen Seite der Burgallee ist bebaut (Wohnbebauung) und auf der östlichen Seite, innerhalb des geplanten Geltungsbereichs befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Südlich grenzt der Geltungsbereich an vorhandenen Geschosswohnungsbau.

Nördlich angrenzend befindet sich die Dauerkleingartenanlage Hochgericht, die durch eine Hecke eingegrünt ist.





Abbildung 4: Plangebiet „Kita Am Hochgericht, Luftbild

## 6. Planung

### Planungsalternativen

In Kesselstadt stehen innerhalb des Bebauungszusammenhangs keine Flächen zur Ansiedlung neuer Kitas zur Verfügung. Deshalb soll ein Teil des Bürgerparks zur Ansiedlung einer Kita genutzt werden.

### Städtebauliches Konzept

im „Entwicklungsplan Kindertagesbetreuung 2020/21–2025“ wird empfohlen, den Standort einer neuen Kita in Kesselstadt an einer Schnittstelle zum Stadtteil Nordwest zu wählen, sodass hierüber beiden Stadtteilen Platzangebote zur Verfügung gestellt werden können. Der Standort Am Hochgericht gewährleistet dies.

Das Kita-Gebäude fügt sich in die Wohnbebauung in der Nachbarschaft ein. Die Anzahl der Geschosse ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt, damit es den Übergang zum Park am Hochgericht nicht verdeckt, sondern wie eine Verbindung zu diesem wirkt. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und soll mit dem Gebäude in Verbindung stehen. So bilden die Bäume nicht nur einen Sonnenschutz für den Außenbereich, sondern auch für das Gebäude selbst. Für die klimatischen Verhältnisse ist die geringe Gebäudehöhe von Vorteil. Weitere Klimaschutzvorkehrungen sind die geringe Versiegelung des Außenbereichs und die Begrünung des Flachdachs, sowie die Installation einer Photovoltaikanlage.

Die benachbarte Kleingartenanlage wird von Sträuchern und Bäumen vom Plangebiet abgegrenzt. Durch die geringe Gebäudehöhe der Kita hat das Gebäude keinen optischen Einfluss auf die Kleingartenanlage.

### **Grünordnerisches Konzept**

Im Süden und zum östlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz befinden sich Hecken- und Baumbestände. Dieser Grünbestand soll so weit wie möglich in den Freibereich der Kindertagesstätte integriert werden. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen.

### **Erschließungskonzept**

Die Erschließung der Kindertagesstätte, sowie die Rettungswege der Feuerwehr, erfolgen über den vorhandenen Parkplatz, welcher im Osten an das Grundstück der Kindertagesstätte angrenzt. Die fußläufige Zuwegung zum Haupteingang der Kita erfolgt über den Parkplatz.

### **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Hanau gehört landschaftsklimatisch zu der Rhein-Main-Ebene mit ihrem ausgesprochen milden Klima. Mit 9° C ist das jährliche Temperaturmittel als warm zu bezeichnen. Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt 600-700 mm und ist als relativ niedrig zu bezeichnen. Die Hauptwindrichtung ist im Sommer Süd bis Südwest. Im Winter herrschen Winde aus Nordost bis Ost vor.

Im Klimagutachten von 1992 befindet sich der Standort auf der Planungshinweiskarte im Bereich „Kaltluftwirkungsbereiche erhalten“.

Nach ersten Ergebnissen des gerade in Erarbeitung befindlichen Stadtklimagutachtetes, liegt der Standort in einem größeren, nächtlichen Kaltluftentstehungsgebiet (angrenzende Freiflächen und Waldgebiet). Es herrscht ein nächtlicher Kaltluftabfluss mittlerer Stärke vor, d.h. kühle, flächenhaft auftretende Winde transportieren frische Luft vom nahen Hutwald in Richtung Wohngebiet Kesselstadt.

Das Amt für Umwelt- und Klimaschutz empfiehlt folgende Maßnahmen:

- Weitgehende Nicht-Versiegelung der Flächen rings um das geplante Gebäude, um möglichst wenig das Kaltluftentstehungsgebiet zu beeinflussen.
- Kein Einsatz fossiler Brennstoffe zur Beheizung des Gebäudes.
- Sensible Einrichtung: Schutz vor Sonne + Hitze durch natürliche (Bäume) und technische (Sonnenschirme/-segel) Verschattungen auf dem Kita-Gelände sicherstellen.
- Einbau von Wasser-(Spiel-)Elementen auf dem Kita Gelände, im besten Fall aufgefangenes Regenwasser dafür nutzen.
- Dachbegrünung ist ohnehin geplant und wird begrüßt.

Eine tiefergehende klimatologische Betrachtung ist aufgrund des vergleichsweise kleinen Gebäudes nach jetzigem Stand nicht notwendig.



## **7. Art des Bebauungsplans**

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

#### **Verfahren nach § 13a BauGB**

Der neu aufzustellende Bebauungsplan ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Verfahren nach § 13a BauGB wird angewandt. Die Grundfläche beträgt rund 9.500 m<sup>2</sup>. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt aufgrund der Grundstücksgröße unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>, der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

Das Vorhaben wird von baulichen Anlagen umschlossen. Im Norden grenzt es an die Dauerkleingartenanlage Hochgericht, die östlichen Seite der Burgallee ist bebaut (Wohnbebauung) und auf der östlichen Seite, innerhalb des geplanten Geltungsbereichs befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Südlich grenzt der Geltungsbereich an vorhandenen Geschosswohnungsbau.

Im bestehenden Bebauungsplan 57.2.1 Park am Hochgericht ist nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 57.2.2 "Kita Am Hochgericht" ein Baufenster festgesetzt. Das Vorhaben entsteht zwischen vorhandenen baulichen Anlagen und ist als Innenentwicklung einzuordnen.

Für das Vorhaben ist keine Durchführung einer Umweltprüfung notwendig. Jedoch wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz und Artenspektrum beauftragt, dessen Ergebnisse in die Planung einfließen. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete und Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Durch den Neubau der Kita wird die örtliche Infrastruktur ergänzt und neue Arbeitsplätze geschaffen. Unter diesen Voraussetzungen kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt werden.

## **8. Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 57.2.2 „Kita Am Hochgericht“ wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

Das verbindliche Bauleitplanverfahren wird zweistufig durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB sowie der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB somit insgesamt zweifach. Die bereits erfolgten Verfahrensschritte werden im Folgenden dargestellt.

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 17.10.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57.2.2 „Kita Am Hochgericht“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB eingeleitet. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch die Stadt Hanau erfolgte am 12.11.2022.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde bereits die fachgutachterliche Einschätzung zum Artenschutz (Stand 12.07.2022) beauftragt und Voruntersuchungen durchgeführt. Die Berechnungen zum Schallschutz werden vom Amt für Umwelt- und Klimaschutz durchgeführt. Die vorläufigen gutachterlichen Aussagen bilden die Grundlage für die grundsätzliche Einschätzung einer Bebaubarkeit der Fläche und somit für den Aufstellungsbeschluss. Im Zuge der weiteren Bearbeitung sind detaillierte und umfassende Gutachten und Prüfungen zu den aufgeführten Themenfeldern notwendig, die im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen Beteiligungsverfahren zur Einsicht offengelegt werden.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Mit der amtlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 12.11.2022 erfolgte parallel die amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die voraussichtlichen Auswirkungen und Lösungswege sowie die bereits vorliegenden Gutachten werden in der Zeit vom 21.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022 unter [www.beteiligung.hanau.de](http://www.beteiligung.hanau.de) im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum werden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 PlanSiG zusätzlich beim Magistrat der Stadt Hanau, 63452 Hanau, Hessen-Homburg-Platz 7, 2. Obergeschoss, Zimmer 2.23 (Stadtplanungsamt/ Auslegungsstelle) öffentlich ausgelegt. Eine Einsichtnahme in die Unterlagen ist möglich während der allgemeinen Öffnungszeiten der Auslegungsstelle:

- montags, dienstags, mittwochs, freitags von 8.30 bis 12 Uhr und
- dienstags und donnerstags von 13 bis 17 Uhr.

Am Freitag, den 18.11.2022 findet eine Bürgerinformationsveranstaltung im Evangelischen Gemeindezentrum, Hanau Kesselstadt in der Helmholtzstraße statt. In der Zeit von 16:00 bis 20:00 Uhr können die Bürgerinnen und Bürger sich an einzelnen Informationsständen über den Bebauungsplan Nr. 57.2.2 „Kita Am Hochgericht“ informieren.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 15.11.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Stadt Hanau zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Durch die Umnutzung des Geländes wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung), dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie dem Ziel der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Bodens gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG entsprochen.

### **Altlasten**

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/ oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

## **9. Immissionsituation**

### **Lärmimmissionen**

Die derzeitige Lärmsituation wird geprägt von Verkehrslärm der Frankfurter Landstraße und der L3209, welche sich im Norden hinter der Kleingartenanlage befinden. Im Osten verläuft die Burgallee.

Berechnungen zum Schallschutz befinden sich aktuell in Bearbeitung.

## **10. Naturschutz und Landschaftspflege**

### **Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet ist mit vielen Bäumen bewachsen, welche in den Außenbereich der Kita integriert werden sollen.

### **Erhaltungswürdigkeit der vorhandenen Bäume**

Die vorhandenen Bäume stehen ausschließlich um den aktuellen Bolzplatz herum und befinden sich somit außerhalb des Baufensters. Sie sollen in die Außenanlage der Kita integriert werden und dort den spielenden Kindern, sowie dem Gebäude Schatten spenden. Als natürlicher Sonnenschutz sind sie für den Klimaschutz unabkömmlich. Des Weiteren wird der angrenzenden Gehölz- und Baumbestand von den im Geltungsbereich nachgewiesenen Vogelarten genutzt, was eine Erhaltung notwendig macht.

## **11. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Gutachten beauftragt. Die gutachterliche Bewertung vom Büro für Ökologie und Stadtentwicklung M.A. Geograph Peter C. Beck aus Darmstadt kommt zu folgendem Ergebnis. Der zentrale Bereich des Planungsgebietes charakterisiert sich als intensiv genutzter Rasenplatz samt randlicher Gehölzstrukturen. Die geplante Bebauung soll in einem Pufferabstand von mindestens 10 Metern zu der nördlichen Grundstücksgrenze, um den dortigen Baumbestand zu schützen. Wurzeln der Bäume sind unbedingt zu schützen, geringfügige Rückschnitte der Bäume sind kleinräumlich erlaubt. In diesem Bereich des angrenzenden Baumbestandes findet sich das größte Habitatpotential für die Klasse der Vögel und der Artengruppe der Fledermäuse.

### **Fauna**

Mit der Umsetzung der Planung können Eingriffe in Lebensräume von geschützten Arten verbunden sein. Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurde untersucht, wie artenschutzrelevante besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen

betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

## **Vögel**

### **Erfassung der Brutvögel**

Das Vorkommen von sämtlichen lokalen Arten samt Status innerhalb des Grundstückes wurde bestimmt. Hierzu wurden sämtliche visuellen und akustischen Nachweise in der folgenden Bewertung berücksichtigt. Der Schwerpunkt der Kartierungen lag hierbei auf den planungsrelevanten Arten wie:

- Arten der Roten Liste Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015) und Hessens (VSW & HGON 2014)
- Arten mit dem Status „streng geschützt“ nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

### **Bewertung der Brutvögel:**

Bei der aktuellen Planung werden keine potentiellen Habitatbäume mit nachgewiesenen, dauerhaften Neststandorten überplant. Zudem soll ein Pufferabstand von 10 m zu der nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten werden und damit der Baum- und Strauchbestand auf der Nordseite ausreichend geschützt werden. Geringfügige Rückschnitte einzelner Äste und Gehölze sind erlaubt.

Bei den nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich primär um Nahrungsgäste, welche den angrenzenden Gehölz- und Baumbestand sowie die Freiflächen des Untersuchungsraumes nutzen.

Unabhängig davon bedingt der geplante Abstand zum Gehölzbestand, dass Auswirkungen auf die Gilden der Gehölzhöhlen- sowie der Gehölzfreibrüter ausgeschlossen werden können. Gleichzeitig bedingt die intensive Pflege des Rasenbereiches, dass eine Nutzung der selbigen als Fortpflanzungsstätte für die Gilde der Bodenbrüter auszuschließen ist. Somit ist bei der aktuellen Planung von keiner erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Avifauna auszugehen. Die zu erwartende Störung innerhalb der Bauphase ist temporärer Natur und aufgrund der vorliegenden Ausweichhabitate als nicht erheblich einzustufen. Entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entfallen aufgrund mangelnder Betroffenheit. Sollte eine Umplanung dazu führen, dass eine Beeinträchtigung einzelner Gehölzstrukturen unumgänglich wird, ist die Implementation eines entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichskonzeptes unumgänglich.

Nicht kompensierbare artenschutzrechtliche Konflikte sind in Hinblick auf die Brutvögel des Untersuchungsraumes unter der zuvor benannten Prämisse nicht zu erwarten.

## **Fledermäuse**

### **Durchgeführte Erfassungen: Baumhöhlenkartierung**

Aufgrund des Eingriffsverzichtes in den Baumbestand sowie eines geplanten Pufferabstandes von 10 m zur nördlichen Grundstücksgrenze wurde auf eine Kartierung von Baumhöhlen im belaubten Zustand verzichtet. Zum einen bewirkt eine bestehende Belaubung, dass nicht alle potentiell geeigneten Strukturen identifiziert werden können. Zum anderen führt der geplante Abstand zu den Gehölzen dazu, dass substantielle Beeinträchtigungen potentieller Habitatstrukturen ausgeschlossen werden können.

## **Ergebnisse**

Es ist von einem Habitatpotential in den angrenzenden Gehölzen und folglich einer entsprechenden Nutzung auszugehen.

### **Bewertung**

#### **Baumbezogene Fledermausarten:**

Ein Potential für eine Quartiernutzung innerhalb des Untersuchungsgebietes beschränkt sich für die baumgebundenen Fledermausarten auf den angrenzenden Baumbestand.

Bereits die potentielle Habitateignung bedingt, dass von einer temporären Nutzung dieser potentiellen Quartierstrukturen auszugehen ist.

Bei der aktuellen Planung werden keine potentiellen Habitatbäume überplant, ein Puffer von mindestens 10 m zur Grundstücksgrenze wird angestrebt. Das bedingt, dass eine Zerstörung potentieller Quartierstrukturen ebenso wie ein Konflikt mit dem BNatSchG §44 Abs.1 Nr.1 und 3 ausgeschlossen werden können.

Was verbleibt ist eine potentielle Störung innerhalb der Bauphase. Diese ist zeitlich begrenzt. Zudem gelten Fledermäuse als wenig störungsempfindlich, so dass ein Konflikt mit dem §44 Abs.1 Nr.2 ebenfalls ausgeschlossen werden kann.

Die Notwendigkeit eines entsprechenden Maßnahmenkonzeptes entfällt aufgrund mangelnder Betroffenheit.

### **Reptilien**

#### **Durchgeführte Erfassungen: Kartierung der Reptilien**

Zur Kartierung der Reptilien wurden das Habitatpotential innerhalb des Planungsgebietes sowie der angrenzenden Strukturen ermittelt. Darüber hinaus wurde das Grundstück bzw. insbesondere die linearen Strukturen langsam begangen. Im Anschluss erfolgten zwei weitere Begehungen für diese Tierklasse, die unter entsprechend geeigneten Wetterbedingungen und Tageszeiten durchgeführt wurden.

### **Bewertung**

Das äußerst geringe Habitatpotential dieser Tierklasse konnte im Rahmen der Untersuchungen bestätigt werden. So konnte kein Nachweis von Reptilien jeglicher Entwicklungsform oder entsprechenden Häutungreste erbracht werden. Beeinträchtigungen dieser Tierklasse, welche durch den geplanten Bebauungsplan bedingt würden, sind nicht zu erwarten.

Konflikte mit dem BNatSchG §44 Abs.1 sind auszuschließen.

### **Fazit der Artenschutzfachlichen Potentialanalyse**

Von den geplanten Änderungen des Bebauungsplans sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 BNatSchG ist für keine der benannten Artengruppen zu erwarten.

Folglich wird das geplante Vorhaben als artenschutzfachlich vertretbar bewertet.

## **12. Begründung der Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### Festsetzung

#### **(A)1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 11 BauNVO)**

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Die Fläche dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte.

Begründung

Da der Bedarf an neuen Kita-Plätzen für Kinder unter 6 Jahren gestiegen ist, wurde die Planung von einer neuen Kindertagesstätte notwendig.

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Festsetzung

**(A)2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 BauNVO)**

Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Begründung

Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Diese Anzahl ist für den Platzbedarf der Kita ausreichend. Ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen fügt sich in die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft ein.

**Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Festsetzung

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

Begründung

Das gewählte Baufenster bietet Platz für ein den Anforderungen entsprechend großes Kita-Gebäude. Die überbaubare Fläche wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes gewählt, welcher erhalten bleibt.

**Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 BauNVO)**

Festsetzung

**(A)4.1 Zulässigkeit innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen**

Bauliche Anlagen in Form von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung

Die Größe der überbaubaren Grundstückfläche bietet Platz für Nebenanlagen, somit ist eine Überschreitung der Baugrenze nicht notwendig. Außerhalb des Baufensters befindet sich vorhandener Baumbestand, welcher erhalten bleiben soll. Durch die Überschreitung der Baugrenze wäre die Sicherstellung des Baumbestandes nicht gewährleistet.

**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Festsetzung

**(A)5.1 Oberflächenbefestigung**

Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickert oder in angrenzenden Pflanzflächen entwässert werden kann.

Begründung

Die Festsetzung trägt dazu bei, die Unterbrechung des Wasserkreislaufs zu minimieren. Eine möglichst zeitnahe Versickerung des Niederschlagswassers (und damit der Verbleib im Plangebiet) wird sichergestellt und damit gleichzeitig die Grundwasserneubildung gefördert.

### **(A)5.2 Insekten schonende Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

#### Begründung

Insbesondere in Bezug auf den Tierschutz leitet sich die Festsetzung aus der konkreten räumlichen Situation des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Außenbereich, Wald sowie Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet ab, weshalb besondere Lockwirkungen vermieden bzw. möglichst minimiert werden sollen. Die Vorgabe dient dem Artenschutz v. a. nachtaktiver Fluginsekten, kann aber auch als Energiesparmaßnahme angesehen werden. Mit einem UV-armen Lichtspektrum kann eine auf die Hellempfindlichkeit von Nachtfalteraugen wirkende Strahlung sehr erheblich reduziert werden, so dass Insekten deutlich weniger angelockt werden. Moderne LED-Lampen emittieren überhaupt keine UV-Strahlung mehr. Als besonders insektenfreundlich gelten warmweiße LEDs, durch kaltweiße LEDs hingegen werden mehr nachtaktive Insekten angezogen. Durch die Verwendung von Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung sollen Lichtemissionen in Richtung Park grundsätzlich vermieden werden. Durch die Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse wird einem Eindringen von Insekten in den Lampenkörper, der nicht selten als tödliche Falle für die Tiere wirken kann, entgegengewirkt.

### **(A)5.3 Vermeidung von Vogelschlag**

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m<sup>2</sup> Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m<sup>2</sup>, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

#### Begründung

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist insbesondere bei Neubaumaßnahmen im Übergang zum Außenbereich aufgrund der Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz der im Geltungsbereich und dessen Umfeld vorkommenden Vogelarten zu minimieren. Wesentlich ist in diesem Zusammenhang das „Sichtbarmachen“ der Glaselemente für Vögel, wobei insbesondere ein möglichst geringer Reflexionsgrad bedeutsam ist. Zudem gibt es verschiedene weitere Möglichkeiten, die hier beispielhaft aufgeführt sind, um das Glas für Vögel als Hindernis kenntlich zu machen. Hierzu können auch mit Streben oder Pfosten untergliederte Fensterfronten zählen.

## **Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### Festsetzung

#### **(A)6.1 Grundstücksbegrünung**

Die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen sind als gärtnerisch gepflegte Grünfläche mit Bodenanschluss anzulegen und dauerhaft zu



unterhalten. Der Mindestgrünanteil beträgt 20 %. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

Bei Anpflanzungen im unmittelbar angrenzenden Bereich von Kindertagesstätten ist darauf zu achten, dass ausschließlich nicht giftige Pflanzen verwendet werden.

#### **(A)6.2 Erhaltung von Einzelbäumen**

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume mit Erhaltungsbindung sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.

Nach dem Bebauungsplan zulässige Baumaßnahmen im Wurzel- oder Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind nur gestattet, wenn im Vorfeld fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der betroffene Baum hierdurch keine Schädigung erleidet. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume sach- und fachgerecht vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

#### **(A)6.3 Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Baum- und Strauchbestände zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind einheimische und standortgerechte Arten nachzupflanzen.

#### **(A)6.4 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **(A)6.5 Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 12° Neigung sind dauerhaft und auf einer Grundfläche von mindestens 90 % je Dach extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Stärke von mindestens  $d = 10$  cm aufweisen. Die Vegetationsform hat einer Sedum-Kräuter-Gräser-Gesellschaft zu entsprechen. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

#### Begründung

Durch die Vorgaben zum Mindestgrünanteil und zur Erhaltung der vorhandenen Bäume soll im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein Mindestmaß an Grünvolumen geschaffen bzw. erhalten werden. Hiervon sollen Positivwirkungen auf den Naturhaushalt (insbesondere das Kleinklima), den Spielraum und das grundsätzliche Erscheinungsbild ausgehen. In Anbetracht der in der Gemeinbedarfsfläche entstehenden Bauvolumina wird besonderer Wert auf eine möglichst optimale Entwicklung des Grünbestands ermöglicht.

Bei der Artenauswahl neuer Anpflanzungen ist auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Pflanzen für die Verwendung bei Spielplätzen bzw. Kinderspielflächen zu achten, um unnötige Gefährdungen zu vermeiden.

Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, wodurch neben

direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird.

## **B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)**

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

### **1. Dachformen: Flachdach**

Für alle Gebäude und baulichen Anlagen sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12° Neigung zulässig.

#### Begründung

Die Vorgabe zum Flachdach wurde getroffen, da dies städtebaulich in dieser Form erwünscht ist. Außerdem ermöglicht das Flachdach eine extensive Begrünung, welche das örtliche Klima positiv beeinflusst.

### **2. Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bezugshöhe ist die Geländeoberfläche.

#### Begründung

Hintergrund für die Festsetzung ist der Schutz der Kinder durch eine Einfriedung, welche dennoch eine zurückhaltende Wirkung auf die angrenzenden Verkehrswege hat.

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Hessische Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S.198)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2022 (GVBl. S. 318).
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1309).
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1371)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 1328, 4147)