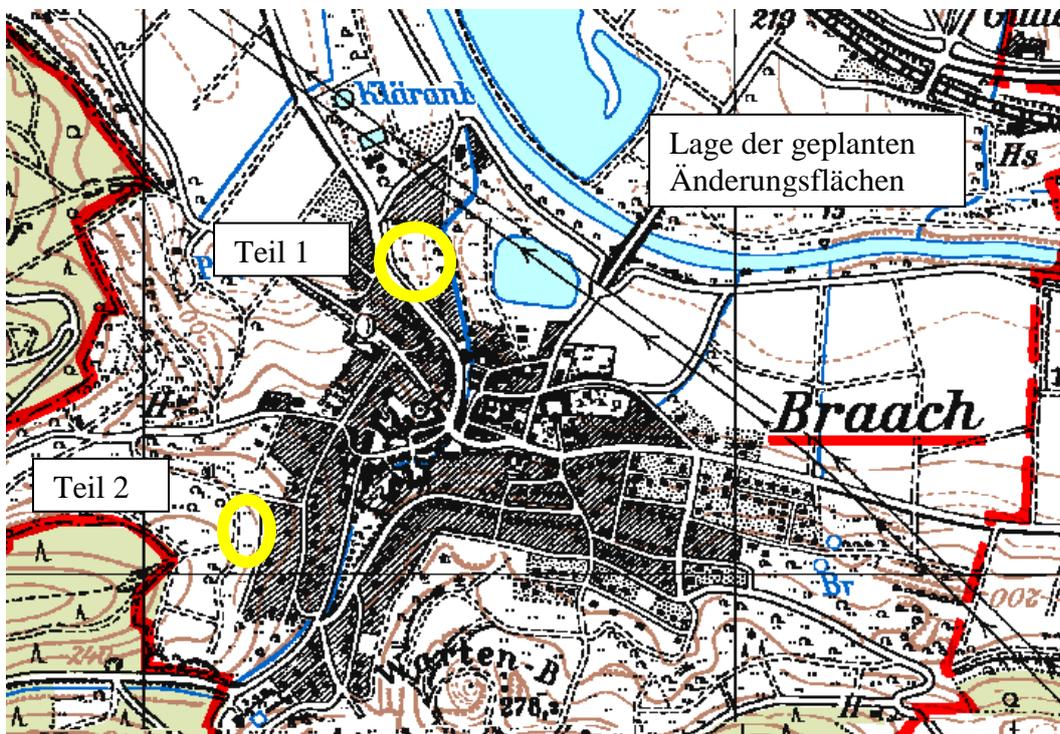


Bauleitplanung der Stadt Rotenburg a. d. Fulda

87. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil B für den Stadtteil Braach, Teil 1 und Teil 2

Begründung mit Umweltbericht



Magistrat der Stadt Rotenburg
Marktplatz 14-15
36199 Rotenburg a.d.Fulda

Aufgestellt:
Dipl.-Ing. H. Wacker und Dipl.-Ing. B. Eberhardt
Stand Januar 2020

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung

- 1 Einleitung**
- 2 Grenze Geltungsbereich**
- 3 Erläuterung**

Teil B Umweltbericht

- 1 Einleitung**
- 2 Bestandsbeschreibung**
- 3 Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens**
 - 3.1 Boden und Wasserhaushalt
 - 3.2 Klima/Luft
 - 3.3 Arten und Biotope
 - 3.4 Landschaftsbild und Erholung
- 4 Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen**
 - 4.1 Boden und Wasserhaushalt
 - 4.2 Klima und Luft
 - 4.3 Arten und Biotope
 - 4.4 Landschaftsbild und Naherholung
 - 4.5 Immissionen
 - 4.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- 5 Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes**
- 6 Prognosen der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**
 - 6.1 Baubedingte Auswirkungen
- 7 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**
- 8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**
 - 8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
 - 8.2 Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen
- 9 Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen**
- 10 Monitoring**
- 11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Teil A Begründung gemäß § 2a BauGB

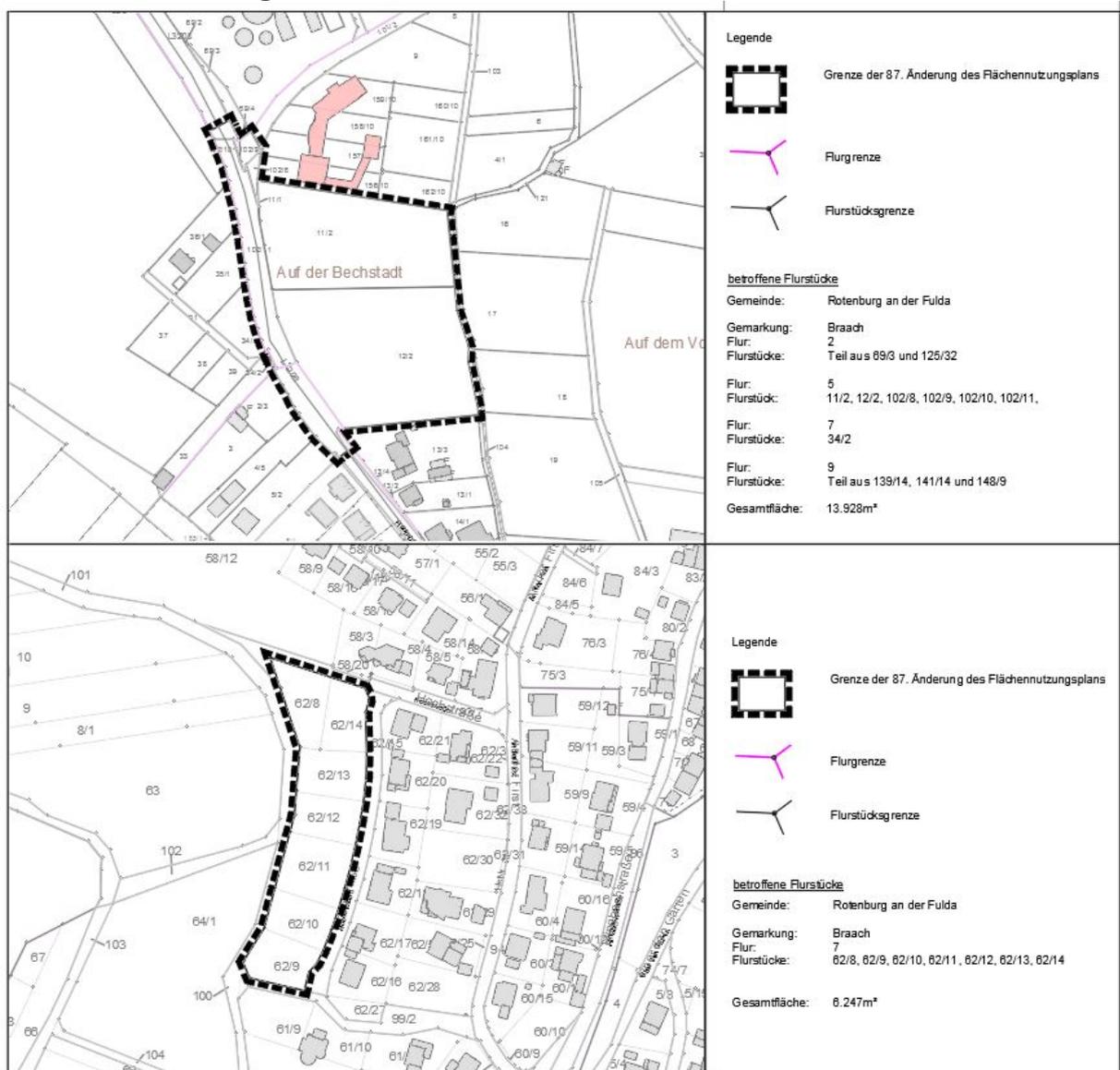
zur 87. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil B für den Stadtteil Braach, Teil 1 und Teil 2

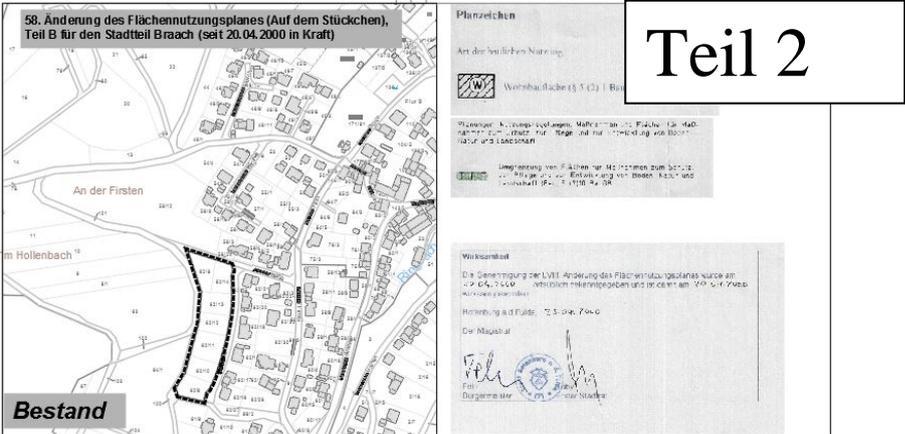
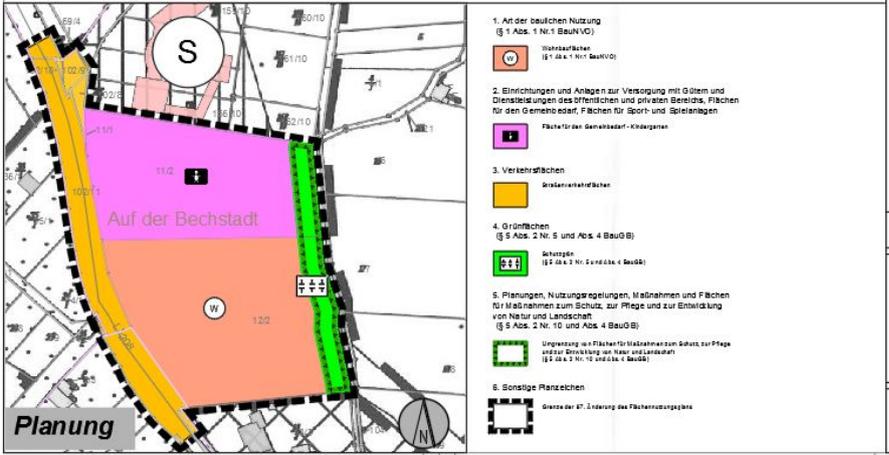
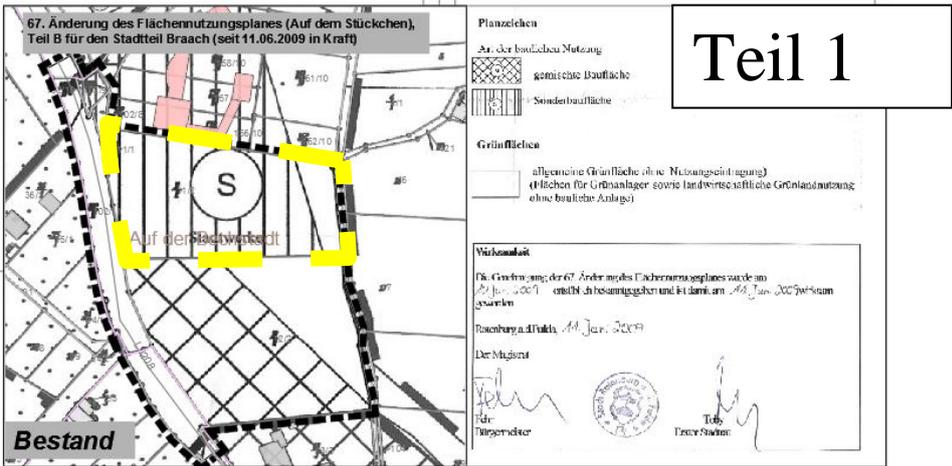
1. Einleitung

Derzeit ist die geplante Baufläche im parallel laufenden Bebauungsplan für die Kindertagesstätte als Sonderbaufläche für die Stadtwerke ausgewiesen. Für die Stadtwerke ist diese Entwicklungsfläche nicht mehr erforderlich. Der restliche Bereich bis zum Ortsrand ist derzeit als Mischgebiet ausgewiesen

Die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil B für den Stadtteil Braach, Teil 1 und Teil 2 läuft parallel zum Bebauungsplan Nr. 17 „Kindertagesstätte“, Planteil A und Planteil B der Stadt Rotenburg a. d. Fulda für den Stadtteil Braach. Die derzeitige Sonderbaufläche soll als Gemeinbedarfsfläche und die Mischgebietsfläche soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

2. Grenze Geltungsbereich





3. Erläuterung

Anlass für den Bebauungsplan Nr. 17 „Kindertagesstätte“, Planteil A und Planteil B der Stadt Rotenburg a. d. Fulda für den Stadtteil Braach ist, dass Bedarfsermittlungen der Stadt Rotenburg a. d. Fulda ergeben haben, dass ein Kindertagesstättenneubau im Stadtteil Braach dringlich erforderlich ist. Nach den derzeitigen Bedarfsermittlungen der Stadt Rotenburg a. d. Fulda muss die aktuelle Tagesstätte um mindestens drei Gruppen erweitert werden. Hierbei handelt es sich um eine Kindergartengruppe sowie zwei weitere Kinderkrippengruppen. Eine Erweiterung am derzeitigen Standort ist nicht möglich.

Eine Alternativenprüfung hat zum Standort im Bereich der Stadtwerke in Braach geführt.

Hierfür ist die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil B für den Stadtteil Braach, Teil 1 + 2 erforderlich.

Die Teiländerungsfläche 1 umfasst folgende Flächen:

- Änderung der Sonderbaufläche Stadtwerke, welche künftig als Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten ausgewiesen soll
- Eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Ringbaches soll als 10 m breiter Uferrandstreifen ausgewiesen
- Die restliche Fläche (1.212 m²) zwischen dem künftigen Kindergarten und dem Ortsrand, welche derzeit als Mischgebiet ausgewiesen soll künftig Wohnbaufläche werden. Im Teil 2 wird eine Wohnbaufläche zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

zur 87. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil B für den Stadtteil Braach,

Teil 1 und Teil 2

1. Einleitung

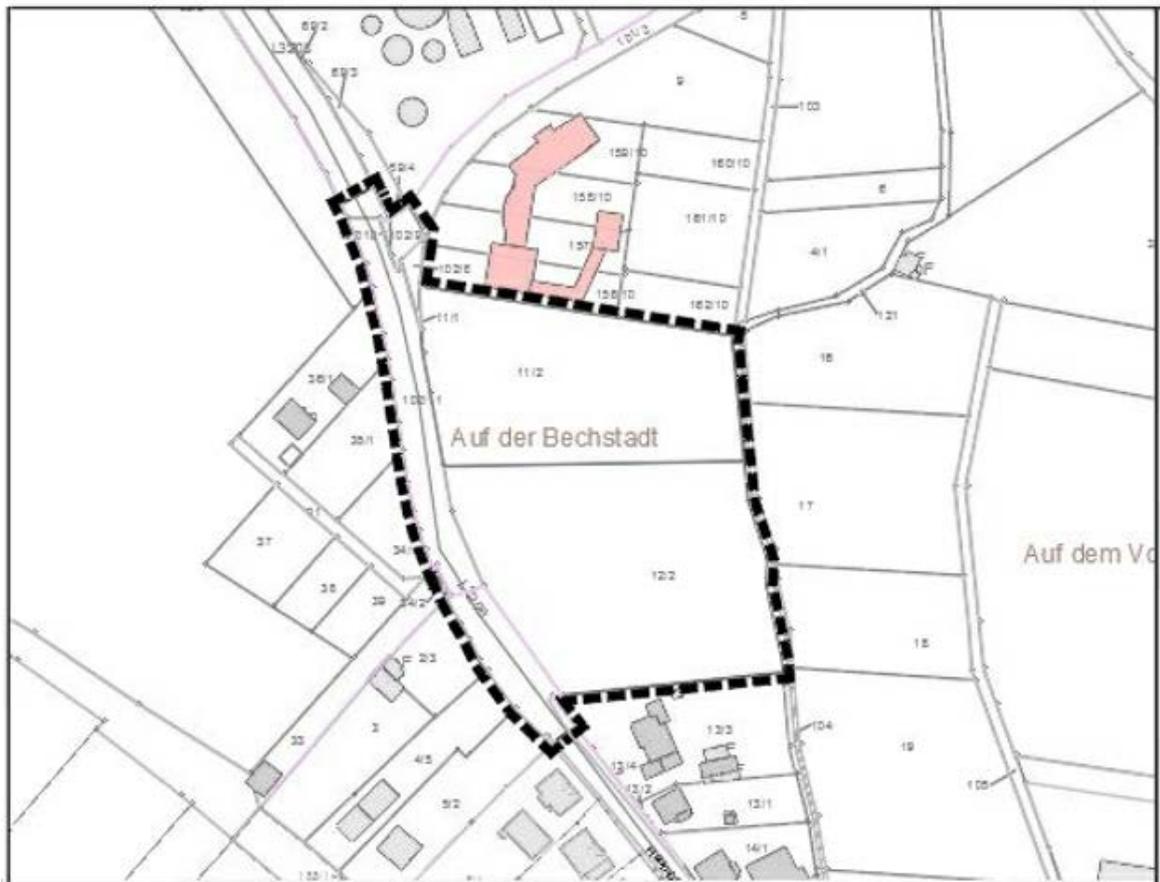
Bedarfsermittlungen der Stadt Rotenburg a. d. Fulda haben ergeben, dass ein Kindertagesstättenneubau im Stadtteil Braach dringlich erforderlich ist. Nach den derzeitigen Bedarfsermittlungen der Stadt Rotenburg a. d. Fulda muss die aktuelle Tagesstätte um mindestens drei Gruppen erweitert werden. Hierbei handelt es sich um eine Kindergartengruppe sowie zwei weitere Kinderkrippengruppen. Eine Erweiterung am derzeitigen Standort ist nicht möglich.

Eine Alternativenprüfung hat zum Standort im Bereich der Stadtwerke in Braach geführt.

Derzeit ist die geplante Baufläche im parallel laufenden Bebauungsplan für den Kindergarten als Sonderbaufläche für die Stadtwerke ausgewiesen. Für die Stadtwerke ist diese Entwicklungsfläche nicht mehr erforderlich. Der restliche Bereich bis zum Ortsrand ist derzeit als Mischgebiet ausgewiesen

Die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil B für den Stadtteil Braach, Teil 1 und Teil 2 läuft parallel zum Bebauungsplan Nr. 17 „Kindertagesstätte“, Planteil A und Planteil B der Stadt Rotenburg a. d. Fulda für den Stadtteil Braach. Die derzeitige Sonderbaufläche soll als Gemeinbedarfsfläche und die Mischgebietsfläche soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Grenze Geltungsbereich



Legende



Grenze der 87. Änderung des Flächennutzungsplans



Flurgrenze



Flurstücksgrenze

betroffene Flurstücke

Gemeinde: Rotenburg an der Fulda

Gemarkung: Braach

Flur: 2

Flurstücke: Teil aus 69/3 und 125/32

Flur: 5

Flurstück: 11/2, 12/2, 102/8, 102/9, 102/10, 102/11,

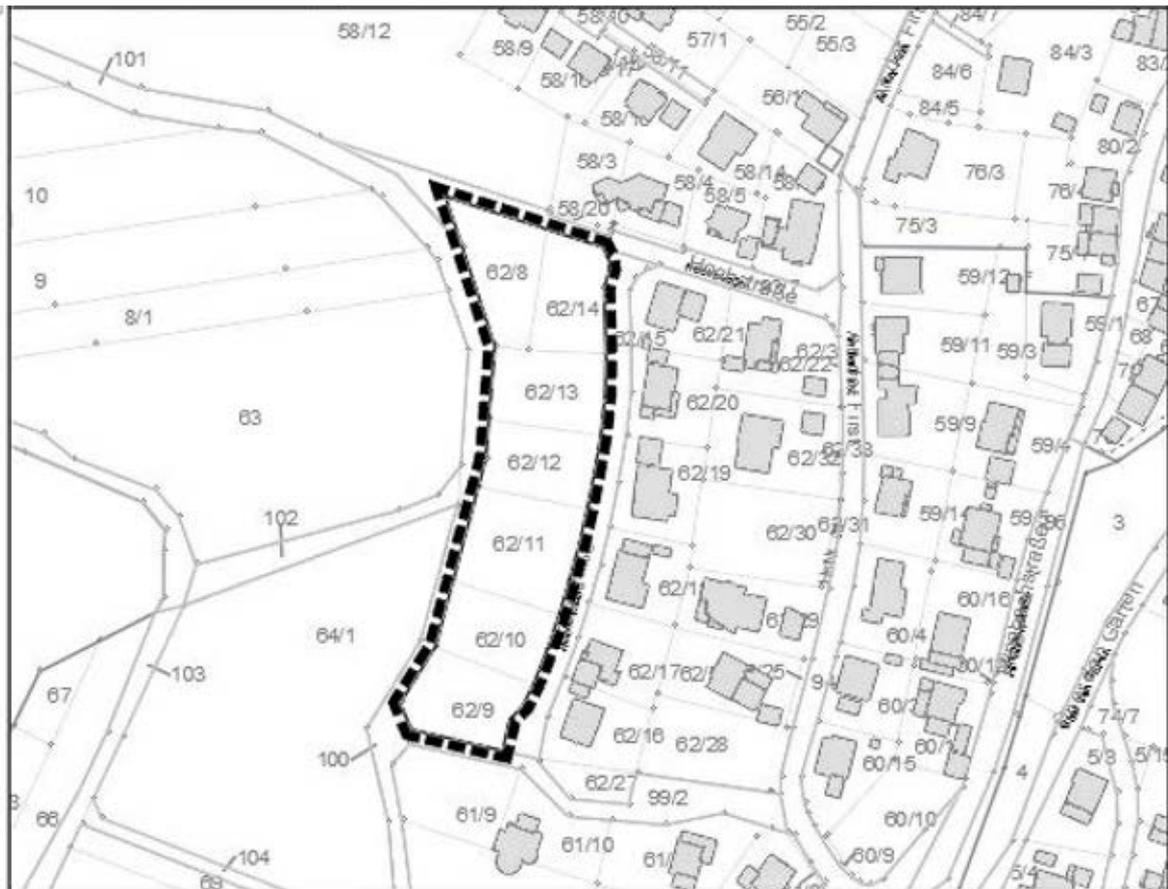
Flur: 7

Flurstücke: 34/2

Flur: 9

Flurstücke: Teil aus 139/14, 141/14 und 148/9

Gesamtfläche: 13.928m²



Legende



Grenze der 87. Änderung des Flächennutzungsplans



Flurgrenze



Flurstücksgrenze

betreffene Flurstücke

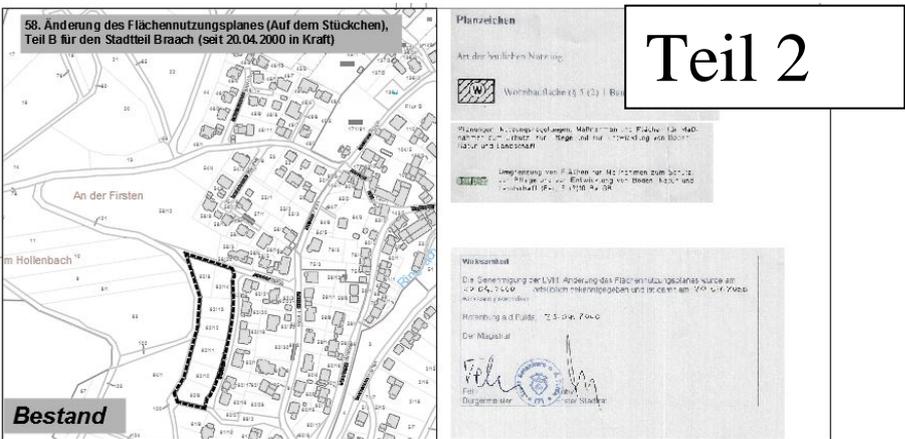
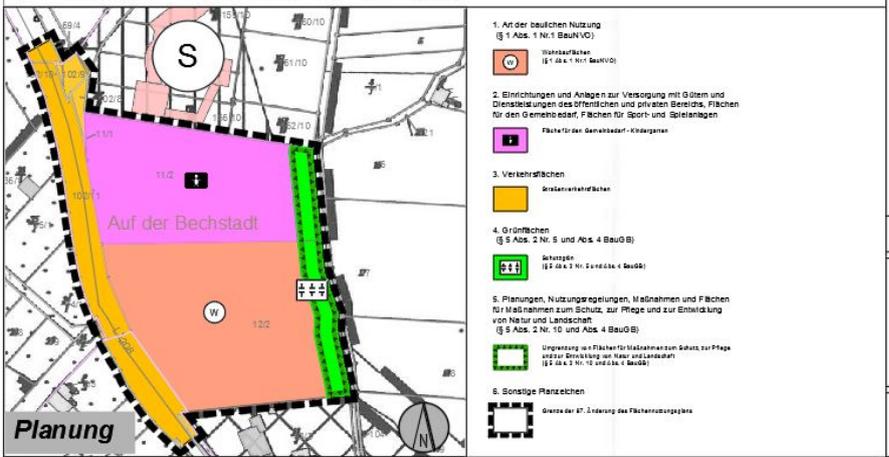
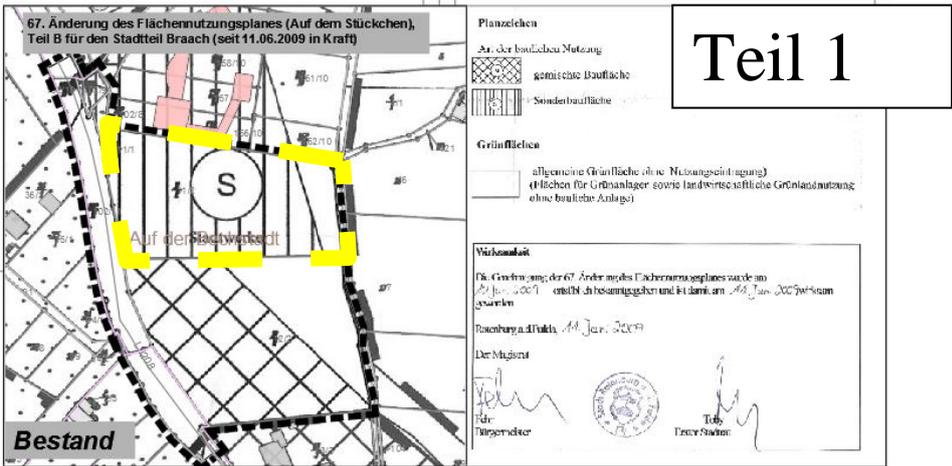
Gemeinde: Rotenburg an der Fulda

Gemarkung: Braach

Flur: 7

Flurstücke: 62/8, 62/9, 62/10, 62/11, 62/12, 62/13, 62/14

Gesamtfläche: 6.247m²



2 Bestandsbeschreibung

2.1 Teil 1

Die Gesamtfläche hat eine Größe von 13.928 m².

Davon entfallen:

- 2.076 m² versiegelte Landesstraße
- 501 m² Straßenbegleitgrün
- 11.351 m² ackerbaulich genutzte Fläche

2.2 Teil 2

Die Gesamtfläche hat eine Größe von 6.247 m².

Davon entfallen:

- 6.247 m² als Mähwiese genutzte Fläche

Hier findet durch Rücknahme der Wohnbaufläche keine Veränderung statt. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung wird gesichert. Aus diesem Grund wird die Fläche nicht weiter bewertet. Als Kompensation für den Bodenschutz kann die Rücknahme der Fläche nach der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung Heft Nr. 14“ nicht gewertet werden.

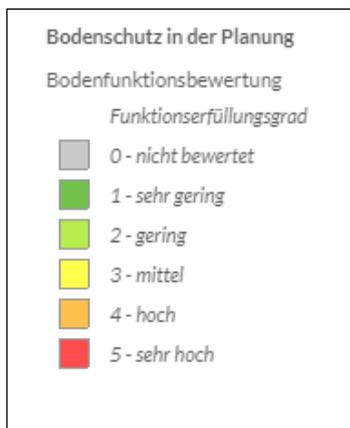
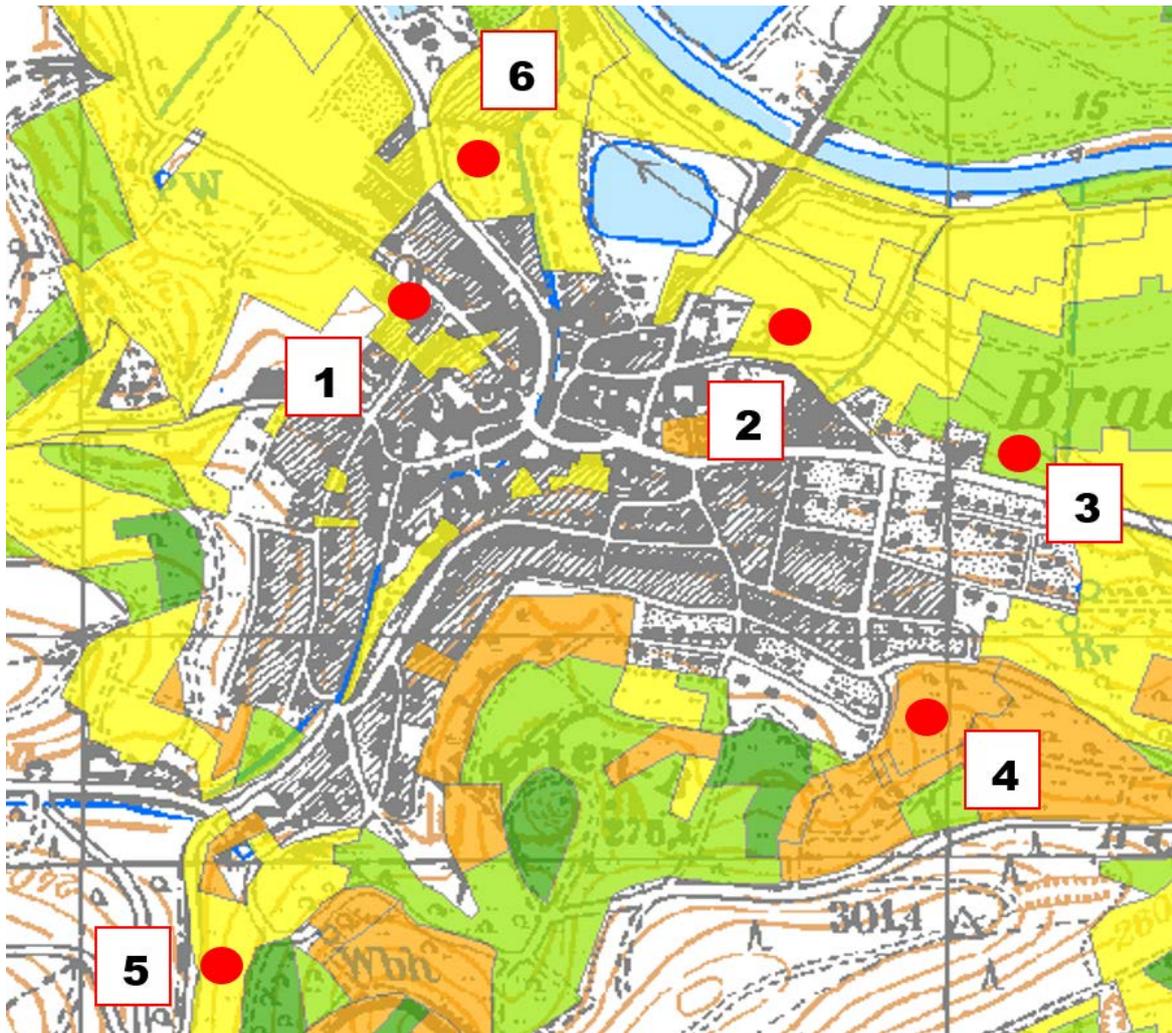
3 Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Im Folgenden werden die einzelnen Naturgüter beschrieben und die Empfindlichkeiten in einer dreistufigen Skala (gering – mittel – hoch) bewertet.

3.1 Boden- und Wasserhaushalt

Im Rahmen der Standortalternativenplanung ist nur der Standort 3 in Bezug auf den Bodenschutz niedriger bewertet als der gewählte Standort 6 (B-Planfläche).

Der Standort 3 liegt jedoch vollständig im Überschwemmungsgebiet der Fulda und dem Landschaftsschutzgebiet Fuldaaue und scheidet aus diesen Gründen als Standortalternative aus



3.2 Klima/Luft

Die Bebauungsplanfläche liegt laut Regionalplan am Rande einer größeren Vorbehaltsfläche (angrenzende Fuldaaue) für den besonderen Klimaschutz. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima/Luft ist aufgrund der geringen Flächengröße und der beschränkten Nutzungsänderung als gering bis mittel einzustufen.

3.3 Arten und Biotop

Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Aufgrund der Lage zwischen den Stadtwerken und der Ortsbebauung sowie der geringen Flächengröße hat die Ackerfläche eine geringe Bedeutung für Feldvögel. Feldlerchen kommen auf der Fläche nicht vor. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotopschutz ist als gering einzustufen. Der im Osten angrenzende Ringbach mit Gehölzstrukturen und artenreichen, feuchten Hochstaudenfluren hat eine hohe Bedeutung für Arten- und Biotopschutz.

3.4 Landschaftsbild und Erholung

Am Ringbach verläuft ein Fußweg mit Zugang zur Fuldaaue. Der Erhalt dieses Weges hat eine hohe Bedeutung für die örtliche Erholung.

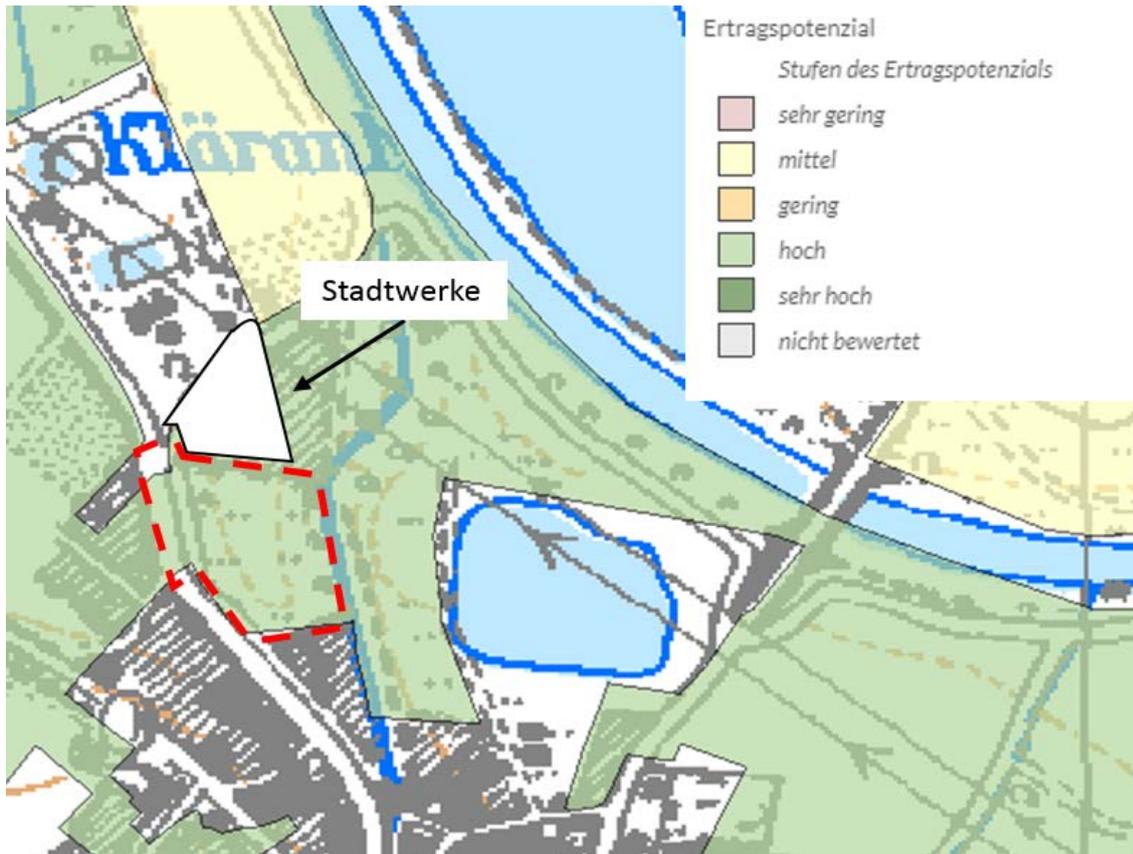
Die geplante Baufläche ist zurzeit nicht zugänglich, die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Beeinträchtigungen ist aufgrund der Art des Vorhabens als gering einzustufen.

4 Beschreibungen der umweltrelevanten Auswirkungen

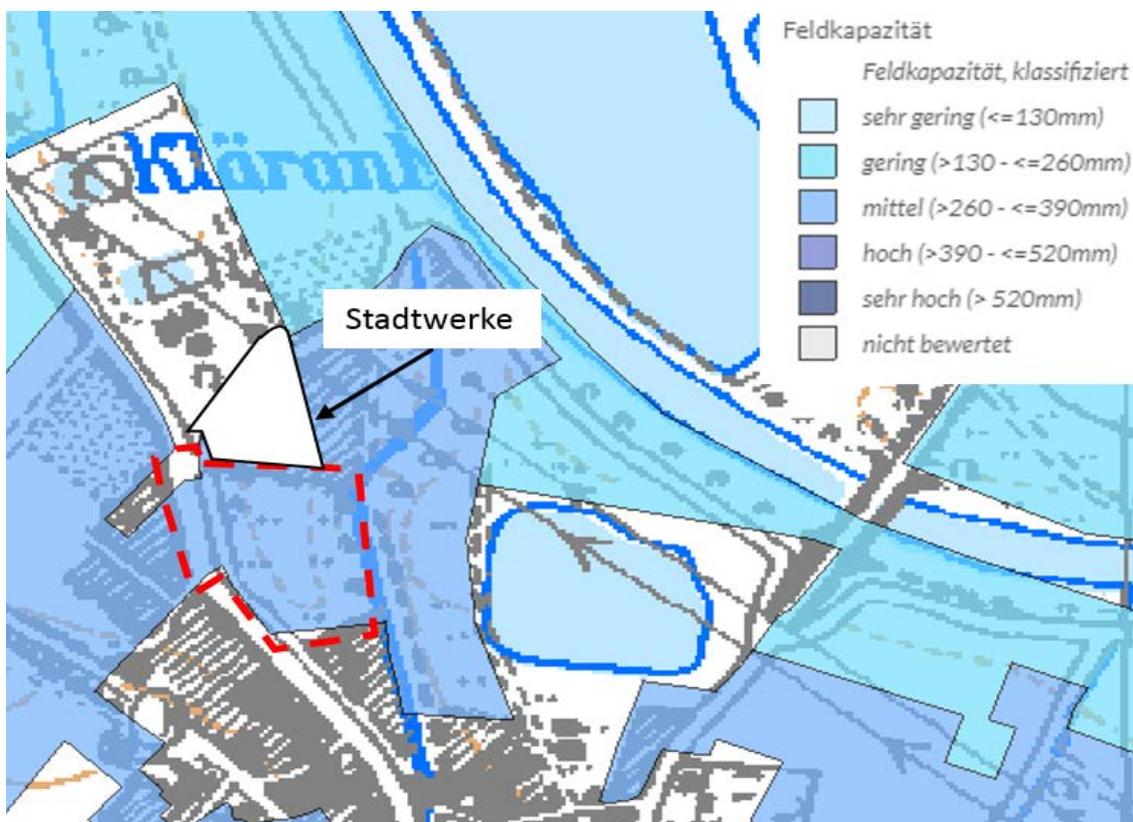
4.1 Boden- und Wasserhaushalt

Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden nach der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“

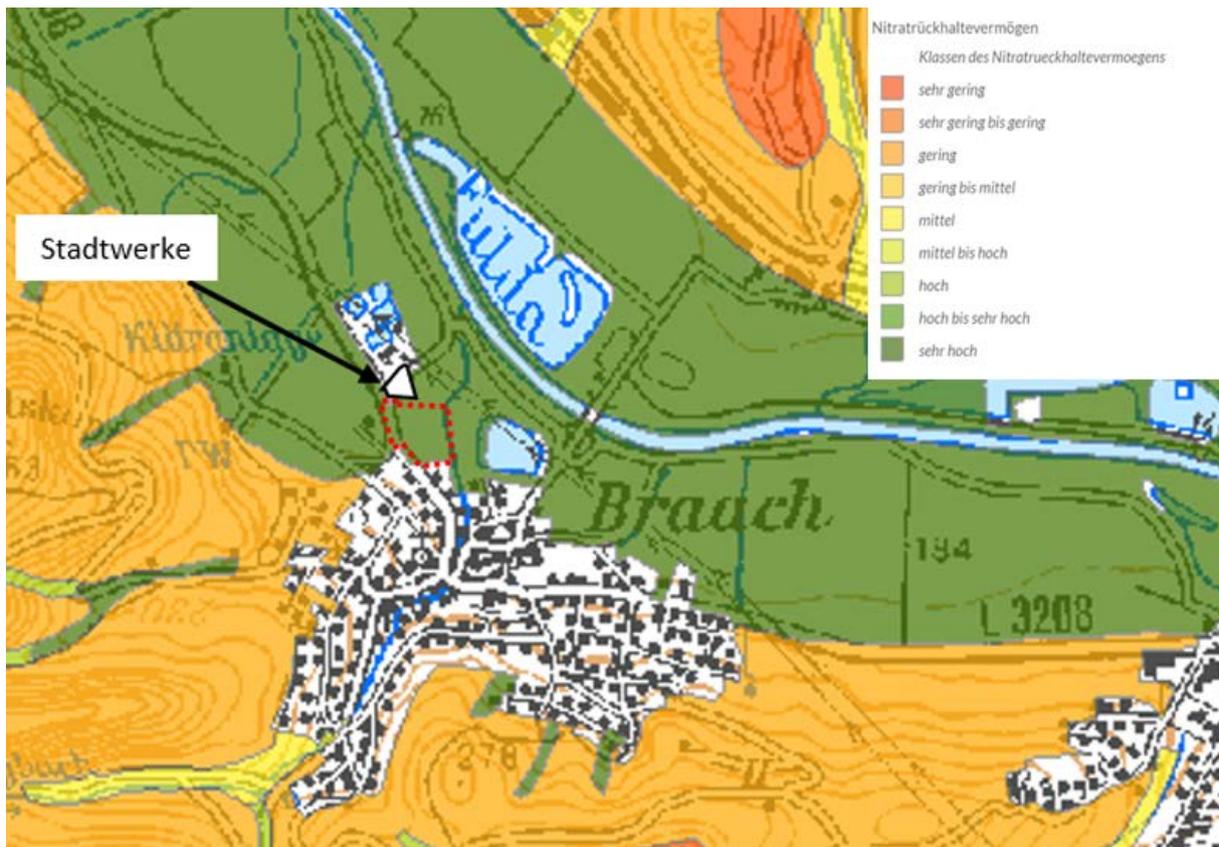
Einzelbewertung des Ertragspotenzials, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen bezogen auf die Fläche des Bebauungsplans



Die Eingangsbewertung des **Ertragspotenzials** liegt bei der Wertstufe 4 „hoch“ (Fehler in der vorgegebenen Legende, richtig wäre „gering“?).



Die Eingangsbewertung der **Feldkapazität** liegt bei der Wertstufe 3 „mittel“ für die gesamte Fläche.



Die Eingangsbewertung des **Nitratrückhaltevermögens** liegt bei der Wertstufe 5 „sehr hoch“ für die gesamte Fläche.

Ermittlung der Wertstufendifferenz der Bodenfunktionen vor und nach dem Eingriff für einen Bebauungsplan

Teilflächen der Planung nach Wertstufen vor dem Eingriff	Fläche in ha	Wertstufen vor Eingriff			Wertstufen nach Eingriff			Wertstufendifferenz des Eingriffs		
		Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen
Verkehrsflächen Bestand	0,21	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkehrsfläche Erweiterung	0,22	4	3	5	0	0	0	-4,00	-3,00	-5,00
Bauflächen (Hauptanlagen)	0,39	4	3	5	0	0	0	-4,00	-3,00	-5,00
Bauflächen (Nebenanlagen)	0,2	4	3	5	0	0	0	-4,00	-3,00	-5,00
Freifläche: Grünflächen innerhalb des B-Plans	0,39	4	3	5	4	3	5	0,00	0,00	0,00
Uferandstreifen: Ortsrandeingrünung mit Bodenerhalt	0,11	4	3	5	5	4	5	+1,00	+1,00	0,00

Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs für einen Bebauungsplan

Teilflächen der Planung	Fläche in ha	Minderungsmaßnahmen (MM)	Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MM			Kompensationsbedarf		
			Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen
Verkehrsflächen Bestand	0,21		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verkehrsfläche Erweiterung	0,22	versickerungsfähige Oberflächen	-4,00	-3,00	-5,00	0,88	0,66	1,10
Bauflächen (Hauptanlagen)	0,39	Gebäude und Dachflächen	-4,00	-3,00	-5,00	1,56	1,17	1,95
Bauflächen (Nebenanlagen)	0,2	Parkplätze und Verkehrsflächen	-4,00	-3,00	-5,00	0,80	0,60	1,00
Freiflächen	0,39	Gärtnerisch angelegte Grünflächen innerhalb des GE nach Modellierung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Uferrandstreifen	0,11	Ortsrandeingrünung mit Bodenerhalt und Verbesserung (zusätzlicher Oberbodenauftrag + 20 cm)	+1,00	+1,00	0,00	+ 0,11	+ 0,11	0,00
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)						3,24	2,32	4,05
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)						- 9,61		

Der maximal zulässige Eingriff in das Schutzgut Boden durch Überbauung beträgt **- 9,61** Bodenwerteinheiten (BWE).

Geplante Ausgleichsmaßnahmen bezogen auf das Schutzgut Boden:

Innerhalb des B-Planbereichs:

Dachbegrünung extensiv
 $+ 0,6 \text{ BWE} \times 0,3 \text{ ha} = + 0,18 \text{ BWE}$

Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser
 $+0,25 \text{ BWE} \times 0,3 \text{ ha} = + 0,08 \text{ BWE}$

Wiederverwendung des Bodens am Eingriffsort
 $15\% (0,9 \text{ ha} \times 0,15) = + 0,14 \text{ BWE}$

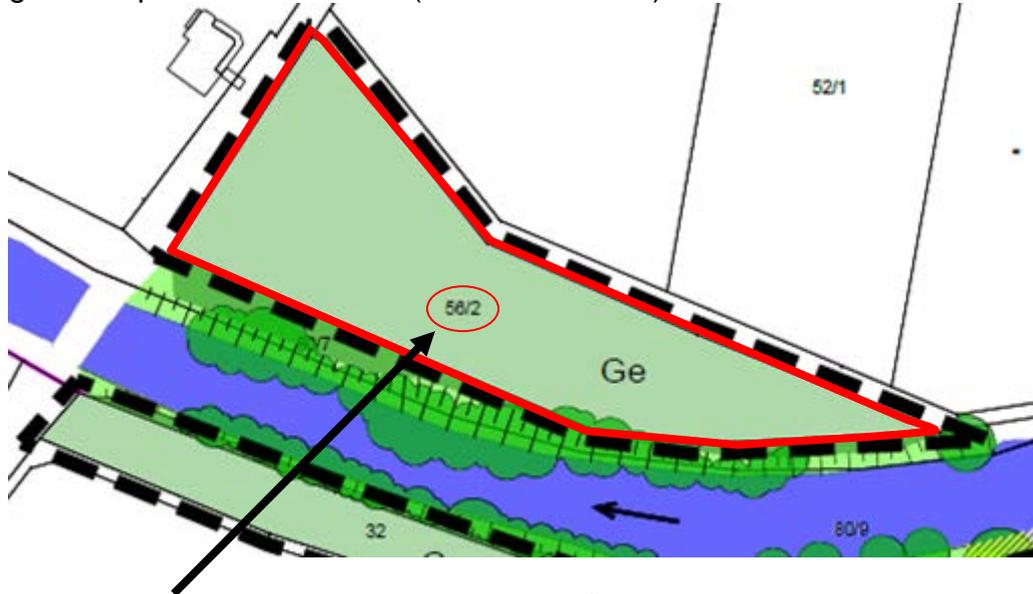
Flächen zur Pufferung ökologisch empfindlicher Bereich (Uferrandstreifen)
 $+ 0,5 \text{ BWE} \times 0,11 = + 0,06 \text{ BWE}$

Gesamtaufwertung im B-Planbereich $= +0,33 \text{ BWE}$

Verbleibendes Defizit :- 9,28 BWE

Externe Maßnahmen zum Bodenschutz:

Im Rahmen des Ökokontos „Krumme Länder“ werden Flächen zur Pufferung ökologisch empfindlicher Bereich (Uferrandstreifen) entwickelt



Extensivierung der Grünlandnutzung im Überschwemmungsgebiet

1,95 ha x 0,5 (ID 15) = +0,975 BWE

Wiederherstellung auenspezifischer Böden im Bereich Kiessee Braach
2,654 ha x 1,5 (ID 25) = + 3,981 BWE

Auftrag Oberboden im Kalksteinbruch Heinebach zur Herstellung einer landwirtschaftlichen Fläche. Auftragsstärke ca. 0,20 m.

Abtragsfläche $7.650 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2.295 \text{ m}^3$

Auftragsfläche $2.295 \text{ m}^3 \times 5$ (Einbaustärke 20 cm) = 11.475

1,15 ha x 2,2 (ID 73) = 3,3 BWE

Insgesamt kommt es durch die externen Maßnahmen zu einer Aufwertung von + 8,256 BWE

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu über 90 % ausgeglichen werden.

4.2 Klima und Luft

Aufgrund der sehr geringen Flächengröße und der eingeschränkten Möglichkeit der Nutzungsänderung ist der Grad der Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/Luft als gering einzustufen.

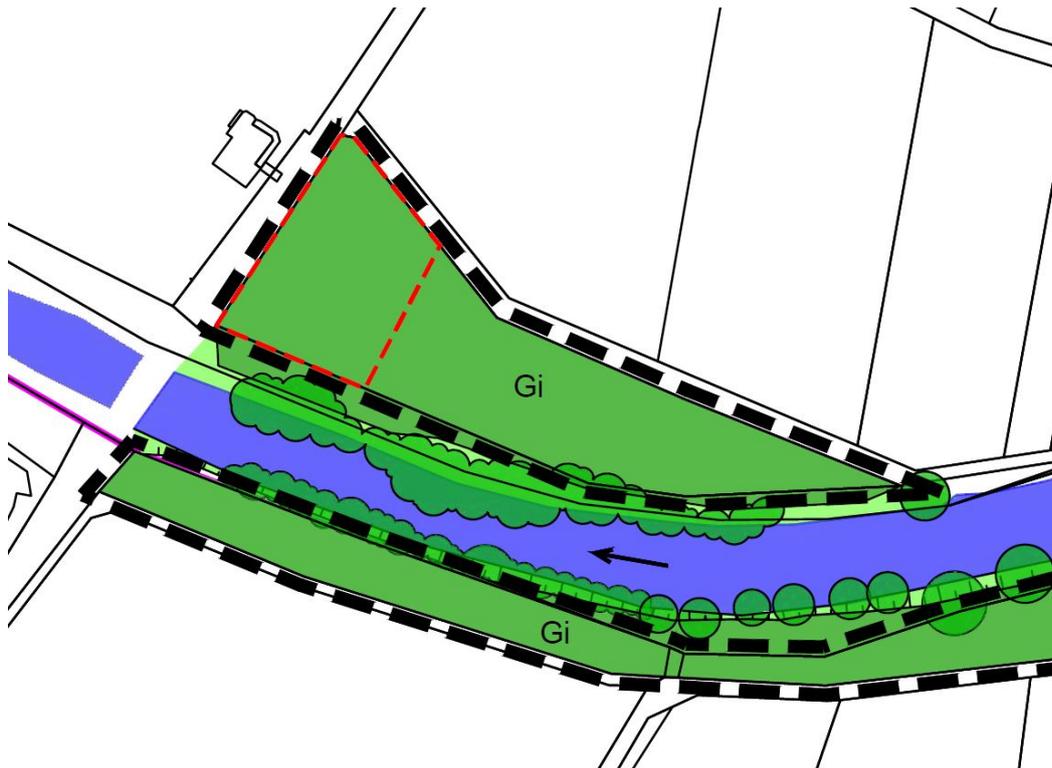
4.3 Arten und Biotope

Am linken Ufer des Ringbaches soll ein 10 m Uferrandstreifen mit extensiver Nutzung als Honigwiesenbrache sowie zur Entwicklung standortgerechter Ufergehölze ausgewiesen werden.

Biotopwertberechnung Vergleich Istzustand und Sollzustand nach der gültigen Kompensationsverordnung (November 2018) des Landes Hessen

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen	WP je qm	Bestand m ² /BWP	Planung m ² /BWP
10.510	Asphaltstraße	3	2.076 m ² 6.228	2.359 m ² 7.077
02.600	Straßenbegleitgrün	20	501 m ² 10.020	748 m ² 14.960
11.191	Acker intensiv	16	11.351 m ² 181.616	
11.221	Gärtnerisch genutzte Anlagen 9.731 m ² x 0,4 = 3.892 m ²	14		3.892 m ² 54.488
10.710	Maximale Bebauung GRZ 0,4 9.731 m ² x 0,4 = 3.892 m ²	3		3.892 m ² 11.676
10.520	Maximale Verkehrsfläche als Nebenanlage GRZ 0,2 9.731 m ² x 0,2 = 1.947 m ²	3		1.947 m ² 5.841
04.110	Baumpflanzung (Linden, Stu.12-14, 3 m ² /Baum) 3 m ² x 12 Bäume= 36 m ²	34		(36 m ²) 1.224
11.192	Uferrandstreifen „Artenreiche Wildkrautflora als mehrjährige Honigwiesenbrache“	39		1.090 m ² 54.500
			13.928 m ² 197.864	13.928 m ² 137.776
	Biotopwertdifferenz			- 60.088

Für nicht ausgleichbare Eingriffe in Natur- und Landschaft erfolgt eine Zuordnung zum städtischen Ökokonto „Krumme Länder“.



Legende Bestand



Räumliche Grenze der Naturschutzmaßnahme
"Krumme Länder"



Räumliche Grenze der Ausbuchungsfläche

Zuordnung Nr.1 Bebauungsplan Nr. 17 "Kindertagesstätte"



Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität

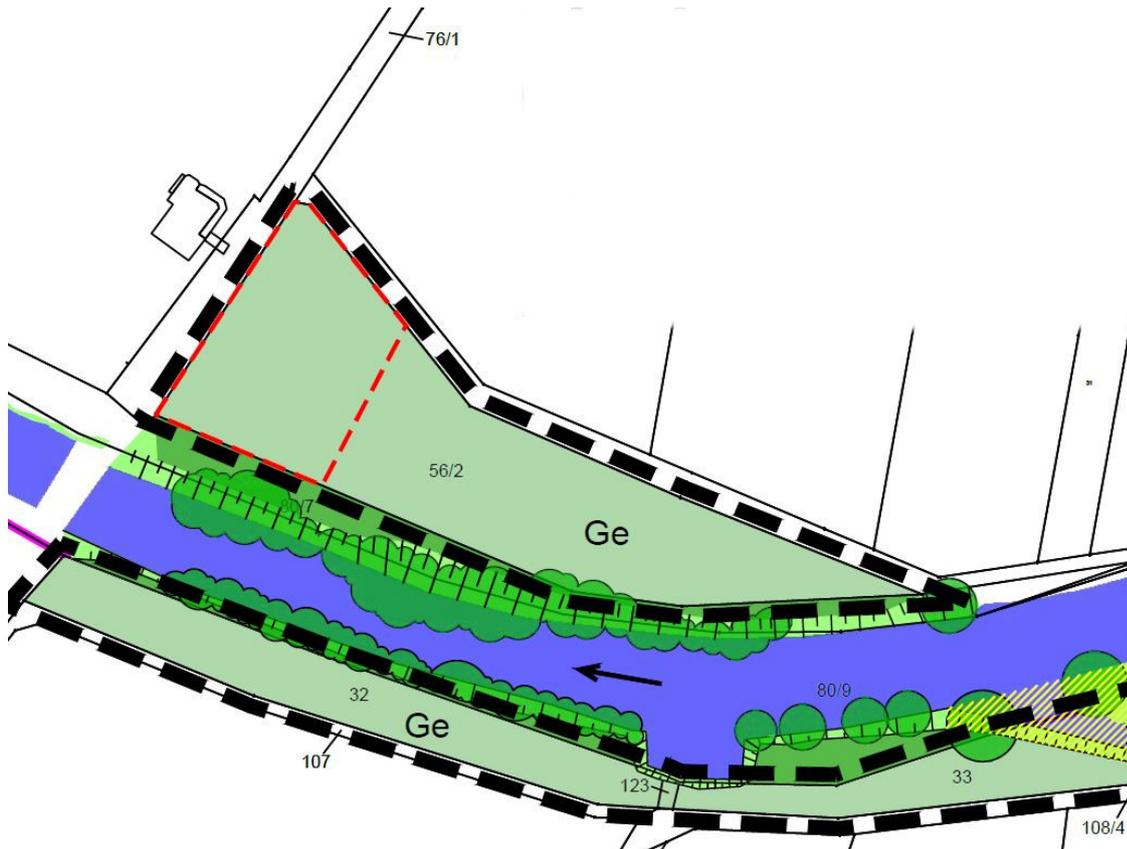
Nutzungstyp: 06.340

Flächengröße: 3.005 m²

Biotopwertpunkte: 35 BWP/m²

Biotopwert: 105.175 BWP

BWP Bestand = 105.175 BWP



Legende Planung



Räumliche Grenze der Naturschutzmaßnahme
"Krumme Länder"



Räumliche Grenze der Ausbuchungsfläche

Zuordnung Nr.1 Bebauungsplan Nr. 17 "Kindertagesstätte"



Wirtschaftswiesen, extensiv genutzt
Nutzungstyp: 06.310 (B)
Flächengröße: 3.005 m²
Biotopwertpunkte: 55 BWP/m²
Biotopwert: 165.275 BWP

BWP Planung = 165.275 BWP

**Differenz / Aufwertung:
165.275 BWP - 105.175 BWP = 60.100 BWP**

4.4 Landschaftsbild und Naherholung

Der Fußweg entlang des Ringbaches soll erhalten bleiben und als fußläufige Verbindung zum Kindergarten verlängert werden.

Am linken Ufer des Ringbaches soll ein 10 m Uferrandstreifen mit extensiver Nutzung sowie zur Entwicklung standortgerechter Ufergehölze ausgewiesen werden.

Entlang der Landesstraße soll die vorhandene Lindenallee vom Ortsrand bis zu den Stadtwerken in Verbindung mit einem Fußweg verlängert werden.

Die Stellplätze sollen mit großkronigen Laubbäumen begrünt werden. Flachdächer sollen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

4.5 Immissionen

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 c BauGB sind die umweltbezogenen Auswirkung auf den Menschen und seine Gesundheit ebenfalls Gegenstand der Umweltprüfung.

Hinsichtlich der Immissionen von Lärm, Staub etc. sind keine Erhöhungen zu erwarten.

4.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des B-Plans sind keine denkmalgeschützten Gebäude und sonstige Sachgüter vorhanden, es kommt somit zu keinen Beeinträchtigungen.

5 Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße, dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu beachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auch ein unterschiedlich stark miteinander vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Für das Plangebiet werden aufgrund der Standortcharakteristik mehrere geringe negative Auswirkungen möglich, die Erheblichkeitsschwelle wird jedoch nicht überschritten.

Die benachbarte Fuldaaue wird durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Auch der Bodenverlust durch vollständige Ausnutzung der GRZ mit einer maximalen Neuversiegelung von ca. 6.000 m² kann weitgehend ausgeglichen werden. Durch die parallele Änderung des Flächennutzungsplans werden zudem eine bisher als Wohngebiet ausgewiesene Flächen in einer Größenordnung von 6.241 m² wieder als Fläche für die Landwirtschaft eingestuft.

Die Selbstbeschränkung der Stadt Rotenburg a. d. Fulda zeigt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zugunsten der Landwirtschaft.

6 Prognosen der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

6.1 Baubedingte Auswirkungen

Bei dem Bau der geplanten Kindertagesstätte kann davon ausgegangen werden, dass bei Durchführung der Maßnahme keine baubedingten Beeinträchtigungen entstehen, die über die Bauphase hinausgehen. Baubedingte erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren infolge des Kindergartens sind nicht zu erwarten.

7 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Der Acker würde erhalten bleiben. Da die Fläche im Flächennutzungsplan aber bereits als Mischgebiet bzw. als Sonderbaufläche (bei Nichtanpassung des FNP) ausgewiesen ist, würde früher oder später der Lückenschluss durch eine Bebauung erfolgen.

8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Eine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wurde um ca. 1 Hektar zugunsten der Landwirtschaft reduziert, hierdurch werden mögliche künftige Bodenversiegelungen vermieden.

8.2 Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch Zuordnung des Eingriffs zum Öko-konto „Krumme Länder“.

9 Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen

Insgesamt wurden in der Alternativenprüfung 6 Standorte untersucht.

Alternativenprüfung:

In zwei Scopingterminen mit den Fachbehörden wurde die vorgeschaltete Alternativenprüfung erläutert, die letztendlich zum vorliegenden Standort geführt hat.



Übersichtsplan: Standortalternativenprüfung

Prüfung der Erweiterung am derzeitigen Standort (Fläche „Am Pfarrgarten“)

Das vorhandene Gebäude steht unter Denkmalschutz ein Umbau hinsichtlich Brandschutz und Barrierefreiheit ist nur unter erheblichen Anstrengungen und Aufwendungen möglich. Das umliegende Gelände liegt ca. 1 m unter dem Niveau des Erdgeschosses und müsste für eine aus brandschutzrechtlicher Sicht erforderliche Ebenenrigkeit der Krippengruppen weitflächig angehoben werden. In der Zuwegung (zuführende Straße) gibt es einen Engpass welcher den Begegnungsverkehr einschränkt und welcher nicht beseitigt werden kann. Es ist nur eine geringe zusätzliche Flächenverfügbarkeit vorhanden, welche nicht ausreicht um alle Anforderungen an Stellplätze und Erweiterungsbau abzudecken.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Erweiterung am jetzigen Standort nicht möglich.

Bei der Abwägung der anderen in Frage kommenden Standorte wurden im Einzelnen, wie auch in der beigefügten Übersichtskarte durch Zeichen / Symbole gekennzeichnet, folgende Ausschlussgründe ermittelt.

Fläche 2 „Am Schindleich“

- Die Fläche liegt im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Fulda, nach der Verordnung und den geltenden Wassergesetzen ist eine Bebauung verboten.
- Zudem liegt sie im Landschaftsschutzgebiet „Fuldaaue“. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung schließt ebenfalls eine Bebauung aus.

Fläche 3 „Vor dem Dorf“ (entspricht den Ausschlusskriterien der Fläche 2)

- Die Fläche liegt im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Fulda, nach der Verordnung und den geltenden Wassergesetzen ist eine Bebauung verboten.
- Zudem liegt sie im Landschaftsschutzgebiet „Fuldaaue“. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung schließt ebenfalls eine Bebauung aus.
- Als weitere Einschränkung befindet sich über dem möglichen Bau Feld eine 220 KV Stromfreileitung sowie eine 110 kV Bahnstromleitung.

Fläche 4 „Am Wartenberg“

- Die Fläche liegt in der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebiets „Schloßquelle“. Eine Bebauung ist nach der Schutzgebietsverordnung unzulässig.

Fläche 5 „Im Ringbach“

- Die Fläche befindet sich in Privateigentum. Der Eigentümer ist nicht bereit, die Fläche an die Stadt zu verkaufen.
- Die Fläche ist seit dem 08.06.1993 baurechtlich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Eigentümer hat bis heute keine Fläche als Baugrundstück vermarktet. Hauptgrund ist die fehlende Erschließung über den Ringbach. Hier wäre der Bau einer Brücke erforderlich.

- Bei der Ortsbegehung im Rahmen des Scopingtermins hat die Obere Naturschutzbehörde aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung einen erhöhten naturschutzfachlich Wert der Fläche festgestellt, welcher einer Bebauung entgegen stehen könnte.

Fläche 6 „Im Bereich der Stadtwerke“

- Die Fläche ist eigentumsrechtlich verfügbar.
- Die Fläche ist frei von Schutzgebieten
- Die Fläche ist infrastrukturell gut erschlossen (Synergieeffekte).

10 Monitoring

Über die Bauantragsverfahren und die Prüfung der Einhaltung der Genehmigungsaufgaben sowie sonstiger Genehmigungen sind die Einhaltung der planungsrechtlichen Darstellungen und Festsetzungen zu kontrollieren. Dies bezieht sich insbesondere auf die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Stadtteil Braach ist der Neubau eine Kindertagesstätte erforderlich. Eine Standortalternativenprüfung hat ergeben, dass der Standort im Bereich der Stadtwerke am geeignetsten ist. Innerörtlich gibt es keine ausreichend große Fläche. Die anderen Standorte liegen entweder in Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten oder Landschaftsschutzgebieten, die eine Bebauung nicht zulassen bzw. es besteht keine Flächenverfügbarkeit. Ein wesentlicher Vorteil des vorhandenen Standortes ist die hier vorhandene Infrastruktur. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird dem städtischen Ökokonto „Krumme Länder“ zugeordnet. Parallel zum geplanten Bauleitplanverfahren zur Errichtung der Kindertagesstätte wird auf Ebene des Flächennutzungsplans der Lückenschluss zwischen dem vorhandenen Ortsrand Braach und den Stadtwerken bearbeitet.

Die geplante Teilfläche für den Kindergarten wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die verbleibende Fläche zwischen dem Ortsrand und dem geplanten Kindergarten wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Rahmen der parallel laufenden 87. Änderung des Flächennutzungsplans, Teil 2 wird eine heute als Wohnbaufläche ausgewiesene, aber nicht bebaute Fläche, zurückgenommen und neu als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Anhang

Plandarstellung:

- 87. Änderung des Flächennutzungsplans Teil 1 + 2
- Planteil B: (Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs zum Ökokonto „Krumme Länder“)