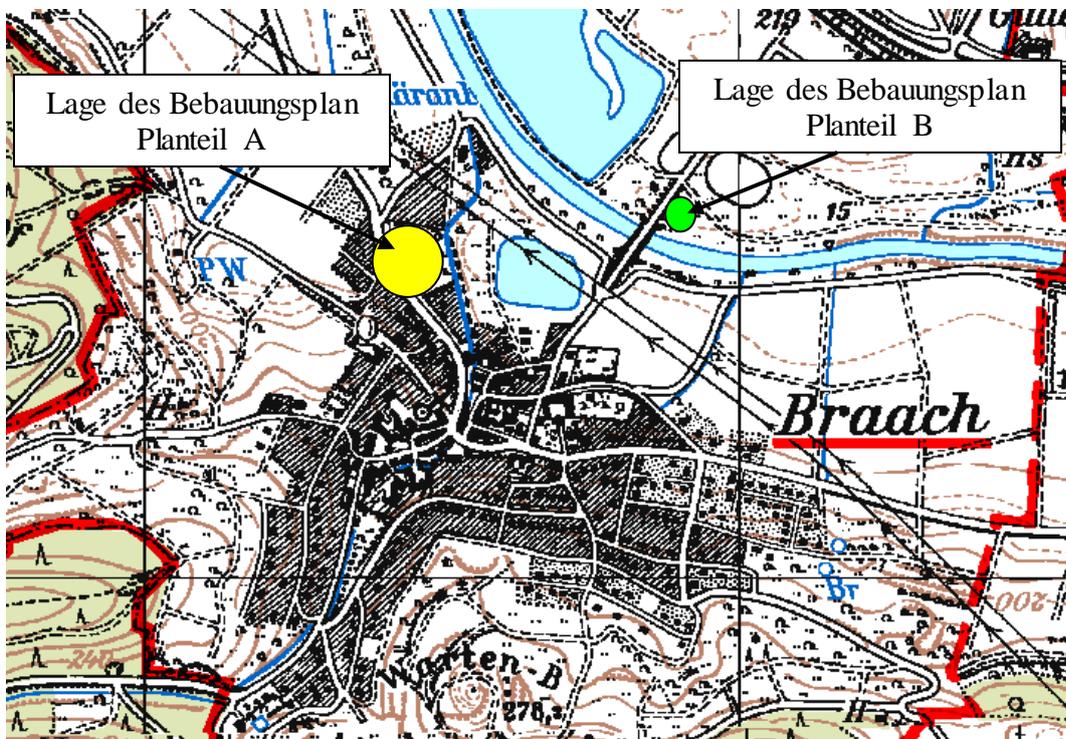


**Bauleitplanung der Stadt Rotenburg a. d. Fulda**  
**Bebauungsplan Nr. 17 „Kindertagesstätte“**  
**Planteil A und Planteil B der Stadt Rotenburg**  
**a. d. Fulda für den Stadtteil Braach**

**Begründung**



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

# Inhaltsverzeichnis

## **1. Veranlassung der Planung**

## **2. Alternativenprüfung**

2.1 Prüfung der Erweiterung am derzeitigen Standort

2.2 Fläche „Am Schindleich“

2.3 Fläche „Vor dem Dorf“

2.4 Fläche „Am Wartenberg“

2.5 Fläche „Im Ringbach“

2.6 Fläche „Im Bereich der Stadtwerke“

## **3. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes**

## **4. Rechtliche Grundlagen**

4.1 Gesetze und Verordnungen

4.2 Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

4.3 Darstellung der Planfläche im Flächennutzungsplan

## **5. Relevante Stellungnahmen im Rahmen der Vorentwurfsoffenlegung**

## **6. Realnutzung**

6.1 Planteil A

6.2 Ziele und Zweck der Planung

## **7. Festsetzung**

7.1 Planungsrechtliche Festsetzung (§9 BauGB)

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Hessische Bauordnung)

7.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

7.3 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

7.4 Hinweise

## **8. Erschließung**

8.1 Verkehrliche Erschließung

8.2 Ver- und Entsorgung

## **9. Flächenbilanz Planteil A**

## **Anhang**

Plandarstellung:

- Bebauungsplan Nr. 17 „Kindertagesstätte“ der Stadt Rotenburg a. d. Fulda für den Stadtteil Braach
- Planteil B (Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs zum Ökokonto „Krumme Länder“)
- 87. Änderung des Flächennutzungsplans Teil 1 + 2

# Begründung

## 1. Veranlassung der Planung

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.

## 2. Alternativenprüfung

### Alternativenprüfung:

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



Übersichtsplan: Standortalternativenprüfung

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

Das vorhandene Gebäude steht unter Denkmalschutz ein Umbau hinsichtlich Brandschutz und behinderten Gerechtigkeit 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 Ebenerdigkeit 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.

### **2.2 Fläche „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.

### **2.3 Fläche „Vor dem Dorf“**

- 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 über dem möglichen Baufeld eine 220 KV Stromfreileitung sowie eine 110 kV Bahnstromleitung.

### **2.4 Fläche „Am Wartenberg“**

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

### **2.5 Fläche „Im Ringbach“**

- 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.
- Die Fläche befindet sich in Privateigentum. Es besteht kein Interesse des Eigentümers die Fläche zu einem angemessenen Preis der Stadt zu verkaufen somit ist die Fläche nicht verfügbar.

## 2.6 Fläche „Im Bereich der Stadtwerke“

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

## 3. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

### Planteil A

Grenze des Geltungsbereichs



Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 17 „Kindertagesstätte“ für den Stadtteil Braach wurde erweitert und umfasst nun folgende Grundstücke:

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  
Flurstück: 34/2  
Flur: 9  
Flurstücke: Teil aus 139/14, 141/14 und 148/9

mit einer Gesamtfläche von **13.928 m<sup>2</sup>**.

## **4. Rechtliche Grundlagen und Verfahren**

### **4.1 Gesetze und Verordnungen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. V. 13.05.2017.

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057).

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I. S. 2808, 2834).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S 198).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl S. 3434).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG) - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20.12.2010 (GVBl. Land Hessen, Nr. 24, Teil I vom 28.12.2010), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2018 (GVBl. S. 184).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

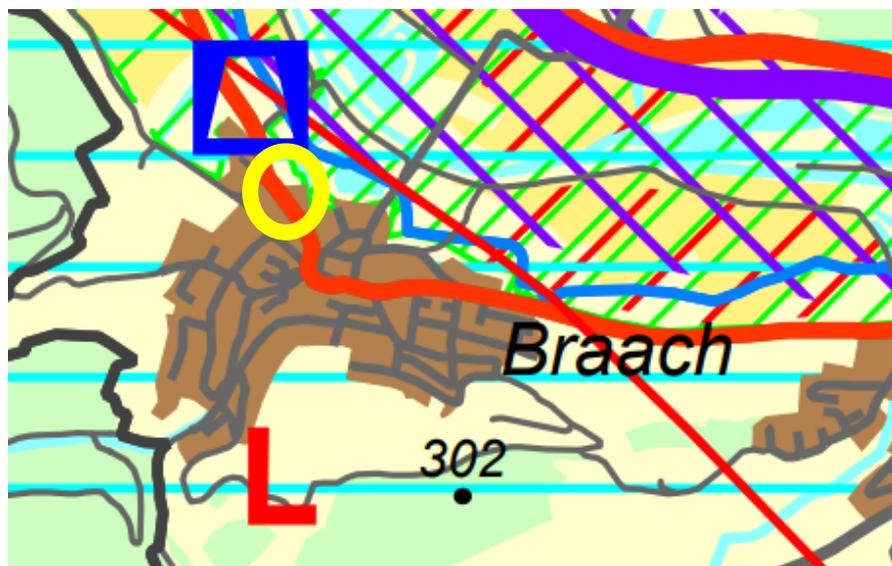
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2017 (BGBl. S. 3465).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366, 368).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009) (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2018 (GVBl. I S. 291).

## 4.2 Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009



 Lage des Bebauungsplangebietes

### Hochwasserschutz

 Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz

### Natur und Landschaft

 Vorranggebiet für Natur und Landschaft

 Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft

 Vorranggebiet Regionaler Grünzug

 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

### Land- und Forstwirtschaft

 Vorranggebiet für Landwirtschaft

 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

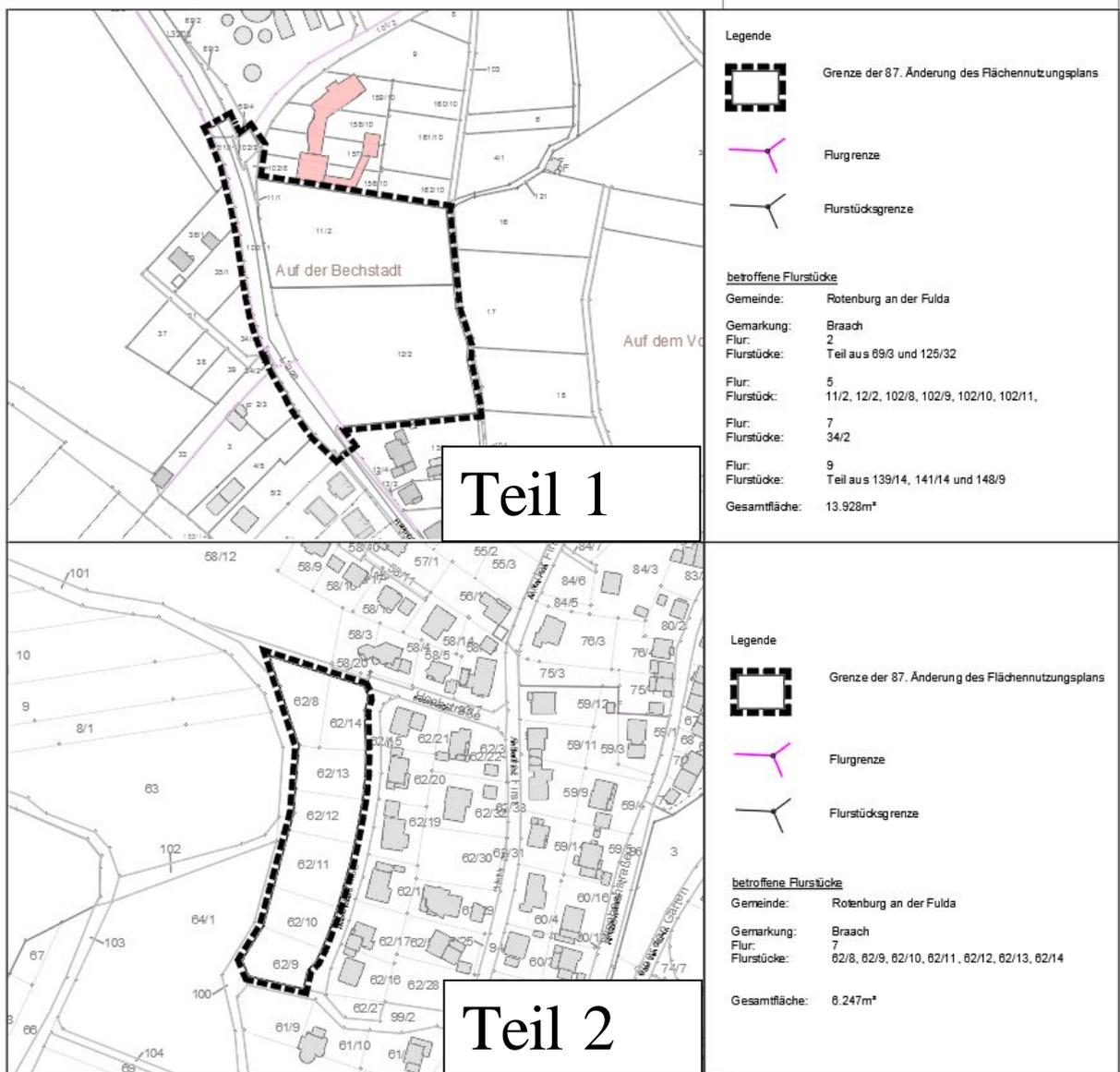
Die Fläche ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen.

### 4.3 Darstellung der Planfläche im Flächennutzungsplan

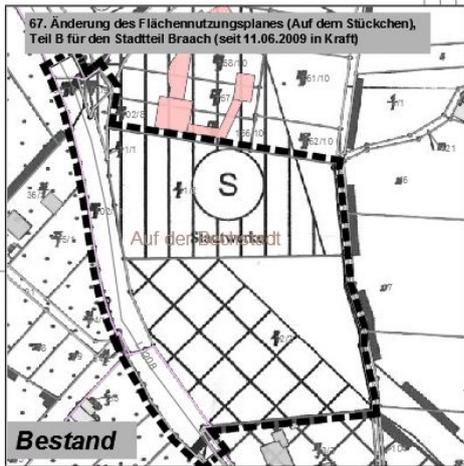
Derzeit ist die geplante Baufläche für die Kindertagesstätte als Sonderbaufläche für die Stadtwerke ausgewiesen. Für die Stadtwerke ist diese Entwicklungsfläche nicht mehr erforderlich.

Die geplante Wohnbaufläche zwischen dem heutigen Siedlungsrand und der Sonderbaufläche ist als Mischgebiet ausgewiesen.

#### Grenze Geltungsbereich



Nachfolgend die geplanten Änderungen, welche im Parallelverfahren durchgeführt werden.



## Teil 1

**Planzeichen**

Art der baulichen Nutzung

- gemeine Baufläche
- Sonderbaufläche

**Grünflächen**

- allgemeine Grünfläche ohne Nutzungseinfügung (Flächen für Grünanlagen sowie landwirtschaftliche Grünlandnutzung ohne bauliche Anlagen)

**Wirksamkeit**

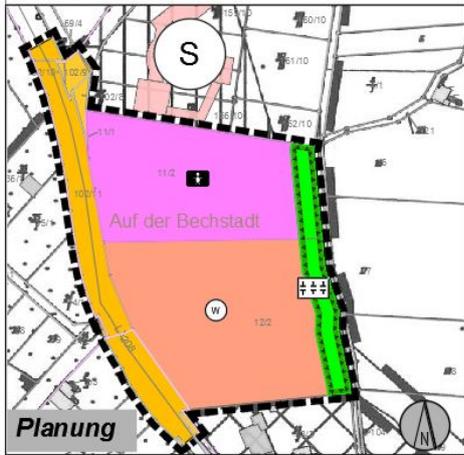
Die Genehmigung der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 11.06.2009 erstmals beschlossen und ist damit am 11.06.2009 wirksam geworden.

Herrnburg, d. 11. Juni 2009

Der Magistrat

Dir. Bürgermeister

Dir. Bürgermeister



**1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVVG)**

- Mehrfachflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVVG)

**2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

- Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten

**3. Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen

**4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauVVG)**

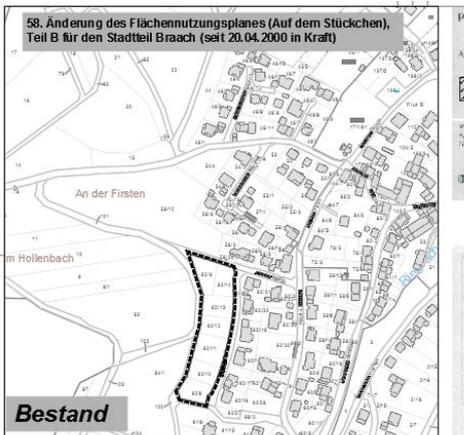
- Schutzzonen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauVVG)

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauVVG)**

- Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauVVG)

**6. Sonstige Planzeichen**

- Grenze der 67. Änderung des Flächennutzungsplans



## Teil 2

**Planzeichen**

Art der baulichen Nutzung

- Wohnbaufläche (§ 5 (2) | BauVVG)

**Wirksamkeit**

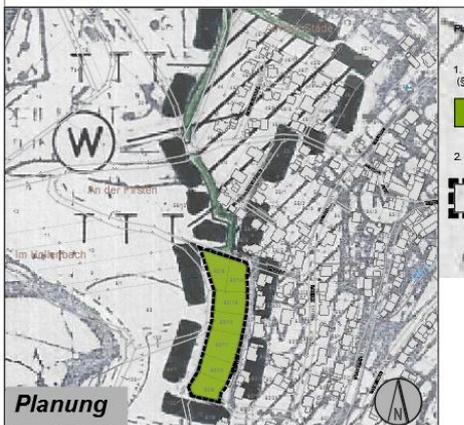
Die Genehmigung der LVIII. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 20.04.2000 erstmals beschlossen und ist damit am 20.04.2000 wirksam geworden.

Herrnburg, d. 20. April 2000

Der Magistrat

Dir. Bürgermeister

Dir. Bürgermeister



**1. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauVVG)**

- Flächen für die Landwirtschaft (231m²) (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauVVG)

**2. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des kommunalen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans

## 5. Relevante Stellungnahmen im Rahmen der Entwurfsauflegung

### 1. Stadtwerke Rotenburg a. d. Fulda

#### **Anregungen und Stellungnahme:**

*Stellungnahme zu den Belangen der Stadtwerke Rotenburg a. d. Fulda: Wasserversorgungs- und Entwässerungsanschlussmöglichkeiten sowie Löschwasserversorgung*

#### Betroffene Grundstücke:

*Gemarkung: Braach*

*Flur: 2*

*Flurstücke: Teil aus 69/3 und 125/32*

*Flur: 5*

*Flurstücke: 11/2, 12/2, 102/8, 102/9, 102/10, 102/11*

*Flur: 7*

*Flurstück: 34/2*

*Flur: 9*

*Flurstücke: Teil aus 139/4, 141/14 und 148/9*

*Die gemäß Bebauungsplan Nr. 17 ausgewiesenen und betroffenen Grundstücke sind bisher nur durch eine Wasserversorgungsanlage der Stadt Rotenburg a. d. Fulda erschlossen.*

*Der Anschluss der einzelnen Flurstücke ist möglich und wird gemäß Wasserversorgungssatzung § 4, Anschluss- und Benutzungszwang gefordert.*

*Das auf dem Flurstück 12/2 ggf. ausgewiesene allgemeine Wohngebiet muss durch den jetzigen Grundstückseigentümer angeschlossen werden.*

*Die jeweiligen Wasserverbrauchsanlagen der einzelnen Grundstücke sind nach den jeweiligen geltenden bau- und wasserrechtlichen Vorschriften sowie nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen.*

*Die aus dem öffentlichen Leitungsnetz zur Verfügung stehende Löschwassermenge beträgt 92,4 m<sup>3</sup>/h bei einem Fließdruck von 2,0 bar. Die geprüfte Löschwasserentnahmestelle entnehmen Sie dem beigefügten Lageplan.*

*Der sicherzustellende Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung) zu ermitteln.*

*Bei der gemäß im Bebauungsplan Nr. 17 „Kindertagesstätte“ gemachten Auflagen zur Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl und bei Annahme einer geringen Gefahr der Brandausbreitung wird unter diesen Umständen mindestens eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h benötigt.*

*Der geforderte Löschwasserbedarf aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 nicht sichergestellt.  
Den Löschbereich beinhalten aber sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.  
Die Löschwasserentnahmemenge ist hier aus dem Vorfluter „Fulda“ innerhalb des 300m-Radius sichergestellt.*

*Die Entsorgung über eine öffentliche Abwasseranlage im Planungsbereich ist derzeit nicht sichergestellt.*

*Dazu ist es erforderlich, dass die öffentliche Abwasseranlage erweitert wird.  
Hierzu ist seitens der Stadtwerke Rotenburg a. d. Fulda keine Planung vorhanden.  
Bis zur Fertigstellung des Vorhabens wird die ordnungsgemäße Entsorgung sichergestellt.*

*Nach der Entwässerungssatzung der Stadt Rotenburg a. d. Fulda, § 4 Abs. 1 hat jeder Eigentümer eines Grundstückes auf dem Abwasser anfällt, die Pflicht, dieses Grundstück an die betriebsfertige Abwasseranlage anzuschließen.*

*Das auf dem Flurstück 12/2 ggf. ausgewiesene allgemeine Wohngebiet muss durch den jetzigen Grundstückseigentümer angeschlossen werden.*

*Die jeweiligen Grundstücksentwässerungsanlagen der einzelnen Grundstücke sind nach den jeweiligen geltenden bau- und wasserrechtlichen Vorschriften sowie nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen.*

*Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz § 55 Abs. 2 vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.*

*Gemäß dem Hessischen Wassergesetz, § 37 Abs. 4 ist das Niederschlagswasser bei der Person, bei der es anfällt, zu verwerten.*

*Daher ist bei zukünftigen Bauvorhaben durch eine Baugrunduntersuchung zu prüfen, ob eine geeignete Versickerungsfähigkeit des Bodens vorhanden ist.*

*Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Anlagen zur Ableitung, Versickerung und Einleitung von Niederschlagswasser sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Auf die Anforderungen des Regelwerkes der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft Abwasser und Abfall e. V. (DWA) und hier insbesondere das*

- Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser)*
- Arbeitsblatt A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen)*
- Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)*

*wird hier ausdrücklich verwiesen.*

*Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.*

#### **Stellungnahme des Planers und Abwägung:**

- 1. Die Löschwasserversorgung für das Gebiet des Bebauungsplan kann sichergestellt werden.*
- 2. Die Hinweise zur Behandlung des Niederschlagswassers wurden unter „V Hinweise – Nachrichtliche Übernahmen“ in den Bebauungsplan aufgenommen:*

- Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser)
- Arbeitsblatt A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen)
- Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)

## **2. EnergieNetz Mitte GmbH**

### **Anregungen und Stellungnahme:**

*Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.*

### **Gas:**

*Gasversorgungsleitungen unseres Unternehmens sind im Bereich des Planes zu berücksichtigen.*

*In der Straße „Baumbacher Straße“ ist bereits eine Erdgasmitteldruckleitung verlegt. Damit ist es möglich, in dem ausgewiesenen Gebiet eine Erdgasversorgung anzubieten. Voraussetzung dafür ist die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Baumaßnahme.*

*Bitte weisen Sie die Grundstückserwerber auf die mögliche Gasversorgung hin, und teilen Sie uns zum gegebenen Zeitpunkt die Anschriften mit.*

*Außerdem bitten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumbepflanzungen unbedingt die Standorte und Baumarten mit uns abzustimmen. Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zwischen Baum und Gasversorgungsanlage grundsätzlich ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.*

### **Strom:**

*Im Bereich des Planes befinden sich 1kV- Versorgungsleitungen. Diese Anlagen müssen berücksichtigt werden.*

*Die in der geplanten Grünfläche (Uferrandstreifen) eventuell vorgesehenen Bepflanzungen mit Bäumen muss so abgestimmt werden, dass keine Beeinträchtigungen der elektrischen Anlagen (hier: 20 kV Freileitung) zu erwarten ist.*

*Die evtl. von Ihnen vorgesehenen Bepflanzungen mit Bäumen müssen so abgestimmt werden, dass keine Beeinträchtigung der elektrischen Anlagen zu erwarten ist.*

*Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel bitten wir um Beachtung der EnergieNetz Mitte GmbH Baurichtlinien.*

### **Abstände:**

*> 2,50m = Schutzmaßnahmen in der Regel nicht erforderlich.  
1,00 - 2,50 m = Der Einsatz von Schutzmaßnahmen ist in Abhängigkeit von Baum*

1,00 m = und Leitungsart zu prüfen  
Baumpflanzung ist unter Abwägung der Risiken möglich, grundsätzlich sind Schutzmaßnahmen zu treffen

Wir haben die Planunterlagen Strom diesem Schreiben beigelegt.  
Die Planangabe erfolgt ohne Gewähr. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Die genaue Lage und Überdeckung der Versorgungsleitungen ist in Handschachtung zu ermitteln.

Wir bitten Sie, den Bauherrn dahingehend zu informieren, dass vor Baubeginn ein Gespräch mit unserer RegioTeam in Bebra (Tel.: 06622/9211-0) stattfinden sollte, damit die ausführende Baufirma von uns vor Ort auf evtl. Gefahrenstellen hingewiesen werden kann.

Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen bitten wir um Beachtung des Merkblattes „Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH“, das wir diesem Schreiben beigelegt haben.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Sollten sich Änderungen des Planes ergeben, bitten wir um erneute Benachrichtigung vor Beginn der Rechtsfähigkeit.

### **Stellungnahme des Planers und Abwägung:**

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und in der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes sowie in der Ausgleichsfläche sind keine Leitungstrassen vorhanden. In der Straße „Baumbacher Straße“ ist bereits eine Erdgasmitteldruckleitung verlegt (Ortsausgang Richtung Baumbach linksseitig); diese führt auch über den Einfahrtsbereich und erschließt die Stadtwerke. Der rechtsseitig geplante Gehweg ist somit nicht betroffen.

Die Hinweise bezüglich der Abstandsregelung von Baumbepflanzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Im Uferrandstreifen sind keine Baumpflanzungen geplant.

### **3. Polizeipräsidium Osthessen**

#### **Anregungen und Stellungnahme:**

Zu dem Bebauungsplanverfahren nehmen wir aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention (SKP) wie folgt Stellung. Die übergeordnete Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 17, einen Neubau zur Erweiterung der Kindertagesstätte im Stadtteil Braach und ein neues benachbartes Wohngebiet wird aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention ausdrücklich begrüßt.

*Der Bebauungsplanentwurf transportiert keine städtebauliche Struktur, sondern beschränkt sich im WA und in der Flächenzuweisung des Gemeinbedarfs auf wenige grundsätzliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.*

*Unsere Hinweise beziehen sich somit nicht nur auf den Bebauungsplanentwurf, sondern auch auf städtebauliche Strukturen und die anschließende konkrete bauliche Umsetzung. Im Einzelnen ergeben sich aus SKP-Sicht für den Bebauungsplan Nr. 17 folgende Hinweise:*

### **1. Bauliche Struktur**

*Grundsätzlich wird eine differenzierte Festsetzung von Baufeldern, Frei- und Erschließungsflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie für Flächen für den Gemeinbedarf empfohlen, damit bereits auf Ebene des Bebauungsplans wesentliche SKP-Aspekte gesichert werden können. Prinzipiell sollte die städtebauliche Struktur hierbei übersichtlich gestaltet sein und gute Orientierungsmöglichkeiten sowie klare Funktionszuweisungen berücksichtigen. Im Besonderen wird für den Bebauungsplan Nr. 17 darauf hingewiesen, dass die Mischung der unterschiedlichen Nutzungen Wohnen/Kindergarten aus SKP-Sicht für die Belebung des Quartiers während der gesamten Tag-/Nachtzeit generell befürwortet wird. Da die Nutzung des Wohngebiets in der Regel während der Abend- und Nachtstunden sowie am Wochenende stattfindet, besteht die Möglichkeit, eine Belebung des Quartiers zu stärken.*

*Es soll daher bei der städtebaulichen Struktur unbedingt auf eine gegenseitige Einsehbarkeit zwischen Kindergartengebäude und benachbarter Wohngebäude durch z. B. Fassadenöffnungen, Ausrichtung der Gebäude auf öffentliche Verkehrsflächen und Zugänge oder auch auf Eingangsbereich der jeweiligen Bauungen geachtet werden, um die gegenseitige informelle soziale Kontrolle zu erhöhen. Mit diesen Maßnahmen könnte die Belebung des gesamten Baugebietes während unterschiedlicher Tag-/Nachtzeiten erheblich gefördert werden.*

### **2. Wege und Verkehr**

*Grundsätzlich sollten zur Vermeidung von Tatgelegenheiten und zur Erhöhung des subjektiven Sicherheitsgefühls die geplanten Fußwege ausreichend beleuchtet, breit genug gestaltet und barrierefrei ausgeführt sein, so dass die Wege für viele unterschiedliche Bevölkerungsgruppen nutzbar sind. Dies erhöht die Nutzerfrequenz und damit die soziale Kontrolle.*

*Ebenfalls sollten für den Bebauungsplan Nr. 17 die Erschließungsstraßen im Wohngebiet und für den Kindergarten im Querschnitt für den motorisierten Individualverkehr sowie den ruhenden, öffentlichen Verkehr attraktiv gestaltet und klar strukturiert sein.*

*Gemeinsame zentrale Quartierserschließungen mit mehreren unterschiedlichen Nutzungen wie z. B. Zugang zum Kindergarten, öffentliche Parkplätze für den Kindergarten, der Fußweg zum Ringbach und/oder die Zufahrt zu einer Anliegerstraße des neuen Wohnquartiers würden aus SKP-Sicht auf diese Weise die soziale Kontrolle und Belebung der öffentlichen und halböffentlichen Bereiche deutlich erhöhen.*

### **3. Grün- und Freiflächen**

*Klare Übersichtlichkeit und Funktionszuweisung der Grün- und Freiflächen als öffentliche, halböffentliche und private Räume verbessern das Sicherheitsgefühl und vermeiden Nutzungskonflikte und Tatgelegenheiten. Dies betrifft die Gliederung der Freiräume im Umfeld der geplanten Wohnnutzungen sowie des Kindergartens.*

#### **4. Sonstige Hinweise**

*Vor allem auch bei der Späteren Entwurfs- und Detailplanung für die Gebäude und ihre Zugänge, Garagen und Freiflächen sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Hierbei sollten ausdrücklich Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss schwer einsehbarer Bereiche, gute Orientierung, Barrierefreiheit und generationsübergreifende Ausstattung, gute Beleuchtung, technische Schutzmaßnahmen, etc. Berücksichtigung finden. Auch geeignete Einbruchschutzmaßnahmen sollten von Anbeginn mit in die Planungen und technischen Ausschreibungen einfließen. Gerne bietet die polizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Osthessen dem Verwaltungszweckverband sowie den beauftragten Büros hierzu qualifiziert kostenlos Beratung an.*

*Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise im Rahmen der Abwägung und um Beteiligung im weiteren Planungsverfahren.*

#### **Stellungnahme des Planers und Abwägung:**

##### **Zu 1 Bauliche Struktur:**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Bau der Kindertagesstätte ist die Vermeidung von Lärmimmissionen auf das Wohngebiet zu beachten. Des Weiteren ist bei dem Baukörper der Kindertagesstätte die Betreuung während des Aufenthalts auf Freiflächen zu beachten. Diese differenzierten Planungen sind im Rahmen der konkreten Baugenehmigung zu beachten und zu lösen und nicht Gegenstand auf Ebene der Bauleitplanung. Für das allgemeine Wohngebiet kann heute noch nicht festgelegt werden, wie groß die zu vermarktenden Grundstücke sowie die innere Erschließung sein werden. Die gesamte Fläche gehört einem örtlichen Bauunternehmer. Im Rahmen der Bauleitplanung ist über den Planstempel die Bebaubarkeit der allgemeinen Wohnbaufläche in den wesentlichen Zügen geregelt.*

##### **Zu 2+3+4 Wege und Verkehr und Grün- und Freiflächen sowie sonstige Hinweise**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wir werden die Planer der Kindertagesstätte sowie des allgemeinen Wohngebietes auf die angebotene qualifizierte und kostenlose Beratung der städtebaulichen Kriminalprävention (SKP) des Polizeipräsidiums Osthessen hinweisen.*

#### **4. Deutsche Bahn AG**

##### **Anregungen und Stellungnahme:**

*Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.*

*Durch die Bauleitplanung werden die Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.*

*Auf die einzuhaltenden Schutzräume und Schutzabstände im Bereich von 110 KV Bahnstromfreileitungen, wird vorsorglich hingewiesen.*

**Stellungnahme des Planers und Abwägung:**

*Das Baugebiet liegt außerhalb der Schutzstreifens und ist damit nicht betroffen.*

**5. Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement**

**Anregungen und Stellungnahme:**

1. *Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.*

➤ *Nach dem Hessischen Straßengesetz (HStrG) § 23 dürfen längs der Landesstraßen*

1. *Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Landesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,*
2. *bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,*

*nicht errichtet werden.*

*Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Parkflächen, der Errichtung von Zäunen und Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.*

➤ *Gemäß HStrG § 23, Abs. 8 kann die oberste Straßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten der Abs. 1, 5 und 7 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.*

*Hiermit lassen wir gemäß HStrG § 23, Abs. 8 eine Ausnahme von der Anbauverbotszone bis auf 8,00 m zum befestigten Rand der Fahrbahn unter folgenden Auflagen und Bedingungen zu:*

1. *Der einseitige Gehweg muss baulich hergestellt werden mit Realisierung des Bebauungsplangebietes.*

2. Die OD-Grenze wird versetzt nach Fertigstellung des einseitigen Gehweges. Die Stadt beantragt hierzu die Verlegung der OD-Grenze. Hessen Mobil führt das eigenständige Verfahren durch, zu dem die Stadt ihre Zustimmung erteilen muss.
3. Die Ortstafel muss bis zur Einmündung Stadtwerke versetzt werden.
4. Die Katasterflächen sind nach baulicher Umsetzung des Gehweges durch die Stadt zu bereinigen. Flächen des Landes, welche dann hinter dem Gehweg liegen, gehen in das Eigentum der Stadt über.

für  
tet

Die vorgenannten Bedingungen 1-4 müssen erfüllt werden, um den innerörtlichen Charakter zu erlangen. Andernfalls wird ein Linksabbiegestreifen die jeweilige Einmündung erforderlich, welcher zu Lasten der Stadt errichtet werden muss.

- Niederschlagswasser und sonstige Abwässer dürfen dem Straßenkörper und seinen Entwässerungsanlagen weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden.

Über das in Kraft setzen des Bauleitplanes bitten wir uns zu informieren.

#### **Stellungnahme des Planers und Abwägung:**

Hessen Mobil stimmt der im Bebauungsplan vorgesehenen Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze zu. Hierbei sind die nachfolgenden vier Auflagen zu erfüllen:

1. Der einseitige Gehweg muss baulich hergestellt werden mit Realisierung des Bebauungsplangebietes.
2. Die OD-Grenze wird versetzt nach Fertigstellung des einseitigen Gehweges. Die Stadt beantragt hierzu die Verlegung der OD-Grenze. Hessen Mobil führt das eigenständige Verfahren durch, zu dem die Stadt ihre Zustimmung erteilen muss.
3. Die Ortstafel muss bis zur Einmündung Stadtwerke versetzt werden.
4. Die Katasterflächen sind nach baulicher Umsetzung des Gehweges durch die Stadt zu bereinigen. Flächen des Landes, welche dann hinter dem Gehweg liegen, gehen in das Eigentum der Stadt über.

Hierdurch entfällt die Pflicht zum Bau eines Linksabbiegers und die Anbauverbotszone wird von 20 m auf 8 m reduziert.

## **6. Regierungspräsidium Kassel – Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz**

### **Anregungen und Stellungnahme:**

#### **Grundwasserschutz, Wasserversorgung**

Bereits im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde von mir darauf hingewiesen, dass sich der o. a. Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasserschutzgebieten befindet und dass zur Beurteilung von Festsetzungsvorgaben, die sich auf Belange des allgemeinen Grundwasserschutzes (i. S. d. § 5 Wasserhaushaltsgesetz) beziehen, die untere Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zuständigkeitshalber im Verfahren zu beteiligen sei.

#### **Altlasten, Bodenschutz**

Zu der überplanten Fläche wurde bereits im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB von mir Stellung genommen.

Die Prüfung der nun vorgelegten Unterlagen ergibt keine neuen Aspekte, so dass meine ursprüngliche Stellungnahme weiterhin Gültigkeit behält.

Auch die bodengutachterliche Bewertung durch eine bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung in den vorliegenden Entwurfsunterlagen werden aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutz als ausreichend beurteilt.

#### **Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

Nach Maßgabe der vorgelegten Unterlagen bestehen aus Sicht der vom Dezernat 31.4 zu vertretenden Belange (FB Kommunales Abwasser, Gewässergüte) keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

#### **Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

Die geplanten Maßnahmen am Gewässer Fulda sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg anzuzeigen. Gegebenenfalls bedürfen die Maßnahmen einer wasserrechtlichen Zulassung nach § 78 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Ansonsten bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange hinsichtlich oberirdischer Gewässer und zum Hochwasserschutz keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

#### **Stellungnahme des Planers und Abwägung:**

Zu Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz:

Bei der Zuordnungsfläche zum städtischen Ökokonto im Bereich der Fuldawiesen handelt es sich um eine reine Extensiverungsmaßnahme; hierfür bedarf es keiner wasserrechtlichen Genehmigung.

## **7. Kreisausschuss Landkreis Hersfeld-Rotenburg – Bauaufsicht**

### **Anregungen und Stellungnahme:**

Gegen den Entwurf des Bebauungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch möchten wir auf Folgendes hinweisen:

- Die Angabe der Firsthöhe in der textlichen Festsetzung Nr. 2 entspricht nicht der Nutzungsschablone.
- Die Angabe der Vollgeschosse in der Nutzungsschablone entspricht nicht der Ziffer 2.7 der Planzeichenverordnung (römische Ziffer).
- Flachdächer sind entsprechend der textlichen Festsetzung III.1 extensiv zu begrünen. Gilt dies auch, wenn diese z. B. PV-Dachaufbauten erhalten sollen?
- Die Festsetzung III.2 ist u. E. nicht leicht zu erfassen. Die Festsetzung schließt u. E. die Anlage z. B. von Wegen, Terrassen u. ä. aus, da diese Flächen vegetationsfähig sein müssten.

### **Stellungnahme des Planers und Abwägung:**

- Die Angabe der Firsthöhe in der textlichen Festsetzung Nr. 2 entspricht nicht der Nutzungsschablone.

Die Firsthöhe wurde von 12,5 m auf 13 m in den textlichen Festsetzungen entsprechend der Nutzungsschablone korrigiert.

- Die Angabe der Vollgeschosse in der Nutzungsschablone entspricht nicht der Ziffer 2.7 der Planzeichenverordnung (römische Ziffer).

Die Angabe der Vollgeschosse wurde in der Nutzungsschablone in römische Ziffern umgewandelt.

- Flachdächer sind entsprechend der textlichen Festsetzung III.1 extensiv zu begrünen. Gilt dies auch, wenn diese z. B. PV-Dachaufbauten erhalten sollen?

Die Festsetzung wurde wie folgt korrigiert:

Als Dachform sind Satteldächer und Flachdächer mit Dachneigung von 0° bis 45° zulässig. Aufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Dach-Photovoltaikanlagen, Luft-Wärme-Pumpen, Solarthermie oder ähnliches sind zulässig. Flachdächer ohne oben genannte Nutzung sind extensiv zu begrünen. Satellitenschüsseln an der Außenfassade sind unzulässig.

- Die Festsetzung III.2 ist u. E. nicht leicht zu erfassen. Die Festsetzung schließt u. E. die Anlage z. B. von Wegen, Terrassen u. ä. aus, da diese Flächen vegetationsfähig sein müssten.

Die textliche Festsetzung 3.2 wurde ergänzt durch die Aufnahme von „Wege, Terrassen“

## **8. Kreisausschuss Hersfeld-Rotenburg – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz**

### **Anregungen und Stellungnahme:**

Aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht nehmen wir im Rahmen unserer Zuständigkeiten wie folgt Stellung:

### **Abwasserableitung und –behandlung**

Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Rotenburg/Braach (Bem.-Grunwald. 34.000 EW). Die entsprechende Zuständigkeit obliegt hier dem Regierungspräsidium Kassel, Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz, Hubertusweg 19, 36251 Bad Hersfeld.

### **Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

In die textlichen Ausführungen von F- und B-Plan ist ergänzend mit aufzunehmen, dass der geplante Gewässer- bzw. Uferrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

### **Stellungnahme des Planers und Abwägung:**

Zu Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz:

Die Auflage, dass der Uferrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen.

## **9. Landkreis Hersfeld-Rotenburg Untere Naturschutzbehörde**

### **Anregungen und Stellungnahme:**

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

In der Biotopwertberechnung auf Seite 9 des Umweltberichtes ist ein Wert zu korrigieren: Der Uferrandstreifen als artenreiche Wildkrautflora (Biotop-Typ: 11.192) ist laut Kompensationsverordnung mit 39 Biotopwertpunkten (BWP) statt mit 50 BWP anzugeben. Das Biotopwertdefizit hat damit einen höheren Wert von 60.088 BWP statt 48.098 BWP. Wir bitten für die Zuordnung zum Ökokonto „Krumme Länder“ einen formlosen schriftlichen Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

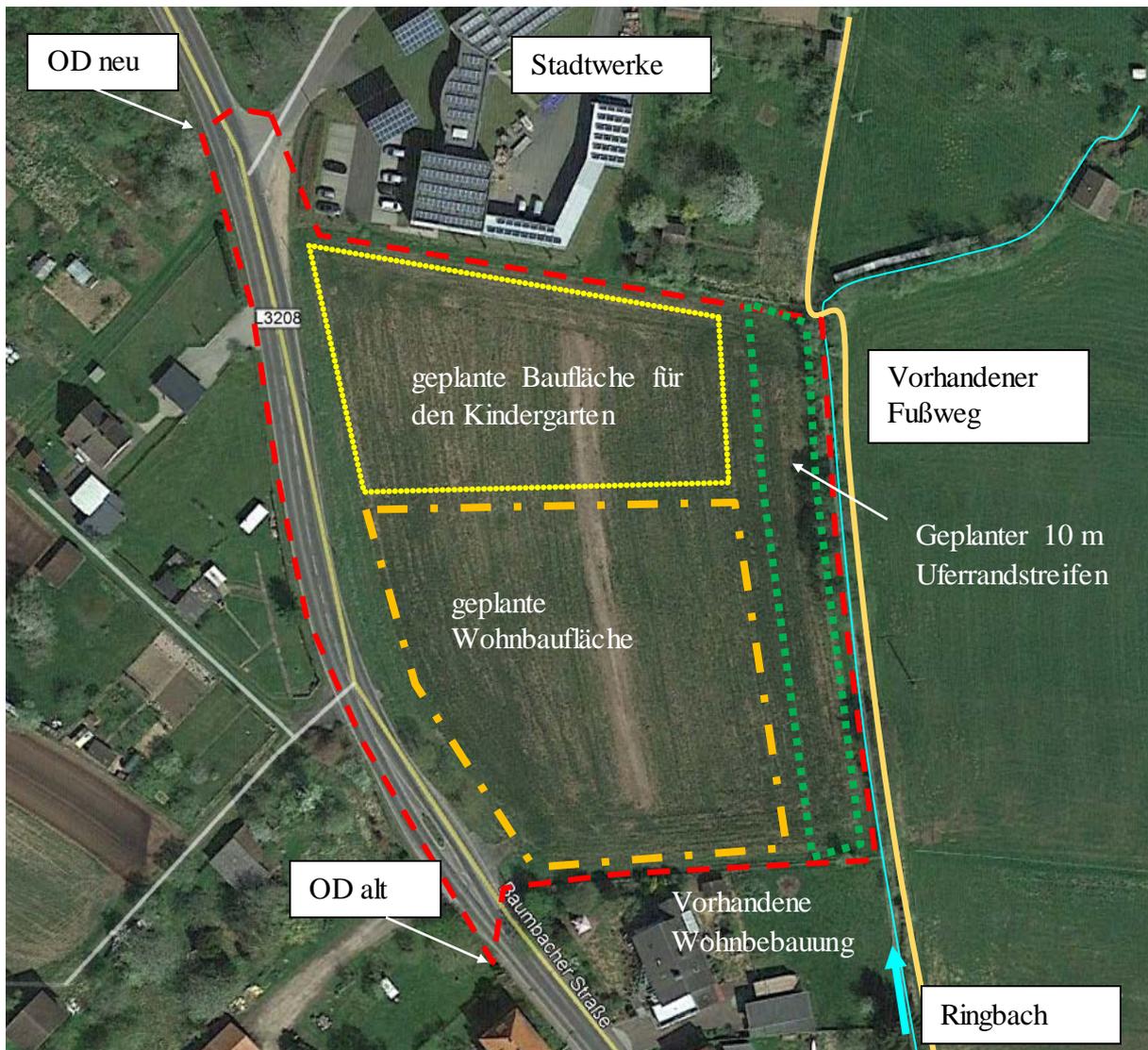
### **Stellungnahme des Planers und Abwägung:**

Die Biotop-Typnummer 11.192 mit 39 BWP wurde in Text und Plan geändert. Hierdurch ergibt sich eine Vergrößerung der Zuordnungsfläche im Ökokonto von 2.405 m<sup>2</sup> auf 3.005 m<sup>2</sup>, d. h. es ergibt sich eine Flächenvergrößerung von 600 m<sup>2</sup>

## 6. Realnutzung

### 6.1. Planteil A

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 13.928 m<sup>2</sup>.



Derzeit wird die gesamte Baufläche ackerbaulich genutzt. Im Norden grenzt die Fläche an die Stadtwerke an. Im Süden schließt die Wohnbebauung von Braach an.

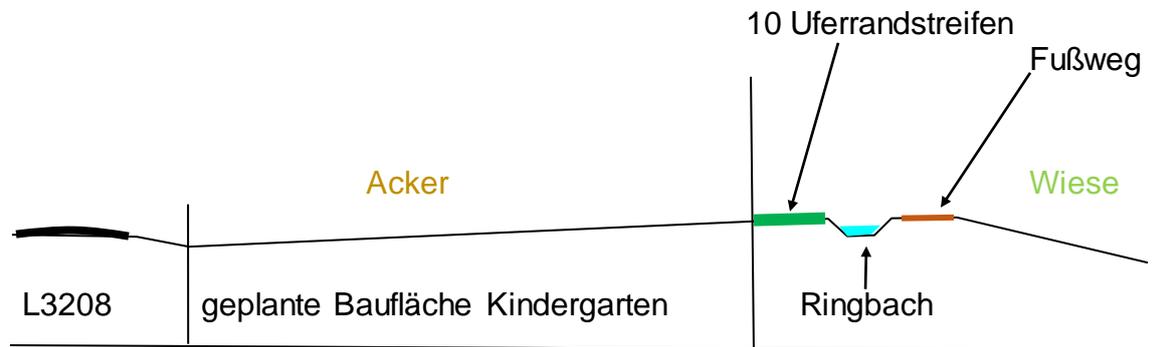
Von der geplanten Kindertagesstätte bis zur vorhandenen Wohnbebauung im Süden besteht eine Lücke von ca. 66 m, die künftig durch Wohnbebauung geschlossen werden soll.

Im Westen wird die Fläche durch die L 3208 begrenzt. Hierrüber soll auch die künftige Erschließung erfolgen.

Im Osten verläuft der Ringbach für einen Bach untypisch auf einem „Höhenkamm“. Vermutlich handelt es sich um einen ehemaligen „Mühlgraben“ der heute den Ringbachverlauf darstellt.

Der Abschnitt der L 3208 westlich der geplanten Baufläche wurde in die Abgrenzung des B-Plans aufgenommen. Ziel ist, diesen Teil der Landesstraße durch Verlegung der OD als innerörtliche Straße auszuweisen.

## Skizze: Geländeschnitt



### 6.2 Ziele und Zwecke der Planung

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.

Am derzeitigen Standort befinden sich derzeit je eine Kindergarten- sowie eine Kinderkrippengruppe. Der vorhandene Betrieb am jetzigen Standort findet aktuell unter der Maßgabe des Bestandsschutzes statt. Im Falle einer Erweiterung erlischt die Betriebserlaubnis der derzeitigen Einrichtung und der gesamte Altbestand muss den gültigen Anforderungen entsprechend umgebaut werden.

Nach Abwägung aller äußeren Einflussfaktoren, wie Leistungsfähigkeit der Andienung, Platzbedarf für den Erweiterungsbau, Parkraum für das Personal sowie Eltern, Denkmalschutz und weiteren, hat sich die Stadt zum Neubau an einem anderen geeigneten Standort entschieden. Dabei wurde die im Antrag bezeichnete Fläche sowohl durch die Kindergartenleitung sowie das städtische Baumanagement favorisiert. Der Standort verfügt über eine äußerst leistungsfähige Andienung, das Gelände und seine Größe lassen einen ebenerdigen eingeschossigen Neubau zu und genügt somit im Besonderen den Ansprüchen an den Brandschutz, die behindertengerechten Zugänglichkeiten sowie eine im städtischen Interesse liegende sparsame Realisierbarkeit. Überdies bestehen je nach Planung und Ausführung einfache Möglichkeiten für Erweiterungen. Über das Außengelände können die Erzieher\*innen mit den Kindern die Fuldaauen ohne Querung oder Nutzung von befahrenen öffentlichen Straßen erreichen, um entsprechende Lerneinheiten in der Natur durchzuführen. Dieser besondere Vorteil wurde von der Kindergartenleitung als äußerst hoch eingestuft und bewertet, da somit gefährliche Situationen im Straßenverkehr vermieden werden können.

Durch die unmittelbar angrenzende städtische Bebauung Stadtwerke Rotenburg a. d. Fulda können vorhandene Infrastrukturen teilweise gemeinsam genutzt werden. So soll die Andienung über die vorhandene Zufahrt zu den Gebäuden der Stadtwerke Rotenburg a. d. Fulda erfolgen. Weitere Synergieeffekte im Hinblick auf Gas-, Was-

ser-, Abwasser-, Strom- und Telekommunikation werden geprüft. Ebenfalls ist die Errichtung eines Nahwärmenetzes denkbar.

Um die vorhandene Zufahrt zu den Gebäuden der Stadtwerke Rotenburg a. d. Fulda zur Andienung an die Kindertagesstätte nutzen zu können, ist gemäß der Stellungnahme von HessenMobil eine Verlegung der OD-Grenze erforderlich.

Das Gebäude soll in eingeschossiger Bauweise errichtet werden. Um Niveaugleichheit mit den Gebäuden der Stadtwerke und somit Höhenunterschiede zu vermeiden, soll das vorhandene Gelände leicht angehoben werden. Das angrenzende Außengelände (Spiel- und Aufenthaltsbereich) von zusätzlich 1.600 m<sup>2</sup> mit seinem vorhandenen Obstalholzbaumbestand, welcher im Sommer Schatten spendet sowie das direkt am Gelände fließende Gewässer „Ringbach“, ist für die pädagogische Arbeit von außerordentlicher Bedeutung für die Einrichtung einer Kindertagesstätte.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Einflussfaktoren stellt die angestrebte zu bebauende Fläche den Best möglichen, sowohl im pädagogischen, sicherheitstechnischen, klimatischen als auch kostengünstigsten Standort dar. Bei weiteren Standortabwägungen wurden stets erhebliche Defizite in einem oder mehreren angesprochenen Punkten identifiziert.

Die nachfolgenden Punkte, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Anregung eingebracht wurden sind als ergänzende Ziele der Planung aufgenommen worden. Die Landesstraße L 3208 wird parallel zum Bebauungsgebiet mit in das Plangebiet aufgenommen. Ziel ist die Verlegung der OD und das Ortsschild bis vor die Einfahrt zu den Stadtwerken/Technisches Rathaus und Kläranlage zu versetzen. Hierdurch wird dieser Abschnitt der Landesstraße zu einer innerörtlichen Straße und somit können direkte Zufahrten zur Kindertagesstätte und zur Wohnbebauung bei Bedarf umgesetzt werden. Eine weitere Änderung zum Vorentwurf ist, dass die geplante Fläche für die Kindertagesstätte nicht als Sonderbaugebiet, sondern als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wird. Die gleiche Änderung gilt für den Flächennutzungsplan, wo diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wird. Eine weitere Änderung ist die Erweiterung des Bebauungsplans auf die verbleibende Restfläche zwischen dem aktuellen Siedlungsrand und der künftigen Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte. Ziel dieser Erweiterungsplanung ist ein Lückenschluss mit Wohnbebauung.

Eine weitere Forderung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist die mindestens einseitige Gehwegverlängerung parallel zum geplanten Baugebiet parallel zur L 3208.

## 7. Festsetzung

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Es wird ein Allgemeines nach § 4 BauNVO Abs. 1 und 2 festgesetzt.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0
- Zahl der Vollgeschosse: max. 2
- Firsthöhe (FH): +13 m
- Bezugspunkt (BZP): Kanaldeckelhöhe Baumbacher Straße

##### 3. Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs.1 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe gilt dargestellte Kanaldeckelhöhe in der Baumbacher Straße.

Die Firsthöhe bezeichnet dabei das Maß vom Bezugspunkt bis zur Oberkante des Firstes.

##### 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

O für das Baugebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

##### 5. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist nur die Errichtung eines Kindergartens, einer Kindertagesstätte innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

##### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Im abgegrenzten Schutzgebiet soll ein 10 m breiter Uferrandstreifen ausgewiesen werden. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

##### Anpflanzung von Bäumen:

Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind mit Bäumen mit der Qualität H., mB, 3xv, STU 12-14 zu bepflanzen und herzustellen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

##### Großkronige Laubbäume Artenauswahlliste

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stieleiche

Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Fraxinus excelsior	- Esche

alle Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme

## **7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Hessische Bauordnung)**

### **7.2.1. Gestaltung baulicher Anlagen**

Als Dachform sind Satteldächer und Flachdächer mit Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

Aufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Dach-Photovoltaikanlagen, Luft-Wärme-Pumpen, Solarthermie oder ähnliches sind zulässig.

Flachdächer ohne oben genannte Nutzung sind extensiv zu begrünen.

Satellitenschüsseln an der Außenfassade sind unzulässig.

### **7.2.2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Zu befestigende Flächen sind nach aktuellem Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen der FGSV herzustellen.

Die Grundstücksfreiflächen außerhalb von Gebäuden, Garagen, Zufahrten, Wegen, Terrassen und Nebenanlagen sind als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten. Sogenannte Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

Behandlung des Niederschlagswassers siehe 7.4 Hinweise / nachrichtliche Übernahmen.

## **7.3 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)**

Kosten für Ausgleichsmaßnahmen in Folge von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanes sind vom Verursacher zu tragen

## **7.4 Hinweise / nachrichtliche Übernahmen**

- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

- Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel sind die EnergieNetz Mitte GmbH Baurichtlinien zu beachten. Um Gefahrenstellen zu berücksichtigen, sollte vor Baubeginn ein Gespräch mit dem RegioTeam in Bebra (06622 / 9211-0) stattfinden.
- Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 140090 für 20-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind das DVWG-Arbeitsblatt 405, sowie die DIN 4066 zu beachten.
- Altlasten Bodenschutz: das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" ist zu beachten. Das pdf-Dokument kann über die Homepage des RP Kassel heruntergeladen werden.
- Soweit im Bebauungsplan nicht geregelt, gelten die Ortssatzungen.
- In allen Straßen/Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 3,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen
- Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Anlagen zur Ableitung, Versickerung und Einleitung von Niederschlagswasser sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Auf die Anforderungen des Regelwerkes der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft Abwasser und Abfall e. V. (DWA) und hier insbesondere das Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), Arbeitsblatt A 117 (Bemessung von Regenrückhalte räumen), Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) wird hier ausdrücklich verwiesen.
- Die polizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Osthessen bietet Investoren und Planer qualifizierte und kostenlose Beratung der städtebaulichen Kriminalprävention (SKP) an.

## 8. Erschließung

### 8.1 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet ist nach erfolgter Verlegung der OD-Grenze über die Braacher Straße L 3208 (als innerörtliche Straße) erschließbar.

### 8.2 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist an das öffentliche Trinkwasser- und Kanalnetz angeschlossen. Gleiches gilt für Elektrizität.

## 9. Flächenbilanz Planteil A

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

Für nicht ausgleichbare Eingriffe in Natur- und Landschaft erfolgt eine Zuordnung zum städtischen Ökokonto „Krumme Länder“. Die Kosten für den externen Ausgleichsmaßnahmen werden den jeweiligen Verursacher des Eingriffs im Plangebiet zugeordnet und sind durch Kostenübernahme der Ökopunkte der Stadt zum aktuellen Wert (derzeit 0,55 € pro BWP) des Biotopwertpunktes mit vor Baubeginn der Maßnahme zu

Die Biotopwertminderung soll dem städtischen Ökokonto „Krumme Länder“ zugeordnet werden. (siehe Umweltbericht)

## Anhang

Plandarstellung:

- Bebauungsplans Nr. 17 „Kindertagesstätte“ der Stadt Rotenburg a. d. Fulda für den Stadtteil Braach
- Planteil B: Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs zum Ökokonto „Krumme Länder“
- 87. Änderung des Flächennutzungsplans Teil 1 + 2