

ORTSGEMEINDE KNITTELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERUNG KITA“

BEGRÜNDUNG ENTWURF

APRIL 2025

INHALT

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.	Angaben zum Bebauungsplan.....	4
3.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
3.2	Verfahrensart.....	4
3.	Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	4
3.1	Regionalplan.....	4
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Bestehendes Baurecht	6
4.	Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen.....	7
4.1	Naturschutz	7
4.2	Wasserrecht.....	7
4.3	Denkmalschutz	7
4.4	Immissionsschutz	8
4.5	Artenschutz.....	9
5.	Bestandssituation	10
5.1	Bestand im Plangebiet und umgebende Nutzungen.....	10
5.2	Verkehrerschließung.....	10
5.3	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	10
6.	Planung	12
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
7.4	Immissionsschutz	14
8.	Örtliche Bauvorschriften	14
9.	Grünordnung	14
10.	Ver- und Entsorgung	16
10.1	Technische Infrastruktur	16
10.2	Niederschlagswasser.....	16
11.	Bodenordnung	17

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.450 m² und befindet sich zwischen der St. Georg Kirche und der Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr im Süden der Ortslage von Knittelsheim östlich der Ludwigstraße.



Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 98/2,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 73/14 und 73/15,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 82/6, 83/2 und 84,
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 95 und 96.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 83/1, 82/5 und 98/3 vollständig.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen des Bebauungsplans sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Angaben zum Bebauungsplan

3.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Knittelsheim plant zur Sicherung einer ausreichenden Anzahl an Kindergartenplätzen eine Erweiterung der Kindertagesstätte an der Ludwigstraße in südliche Richtung. Die Kindertagesstätte befindet sich im Ortskern der Ortsgemeinde östlich der Ludwigstraße bzw. südlich der katholischen Kirche St. Georg.

Planungsrechtlich befindet sich das Vorhaben innerhalb des unbeplanten Innenbereichs. Nach Ansicht der Kreisverwaltung Germersheim ist die geplante Erweiterung nur nach planungsrechtlicher Absicherung durch einen Bebauungsplan genehmigungsfähig. Der Bebauungsplan umfasst die Gesamtfläche der Kindertagesstätte.

3.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan dient der bedarfsgerechten Erweiterung einer bereits bestehenden Kindertagesstätte innerhalb der Ortslage von Knittelsheim und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

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

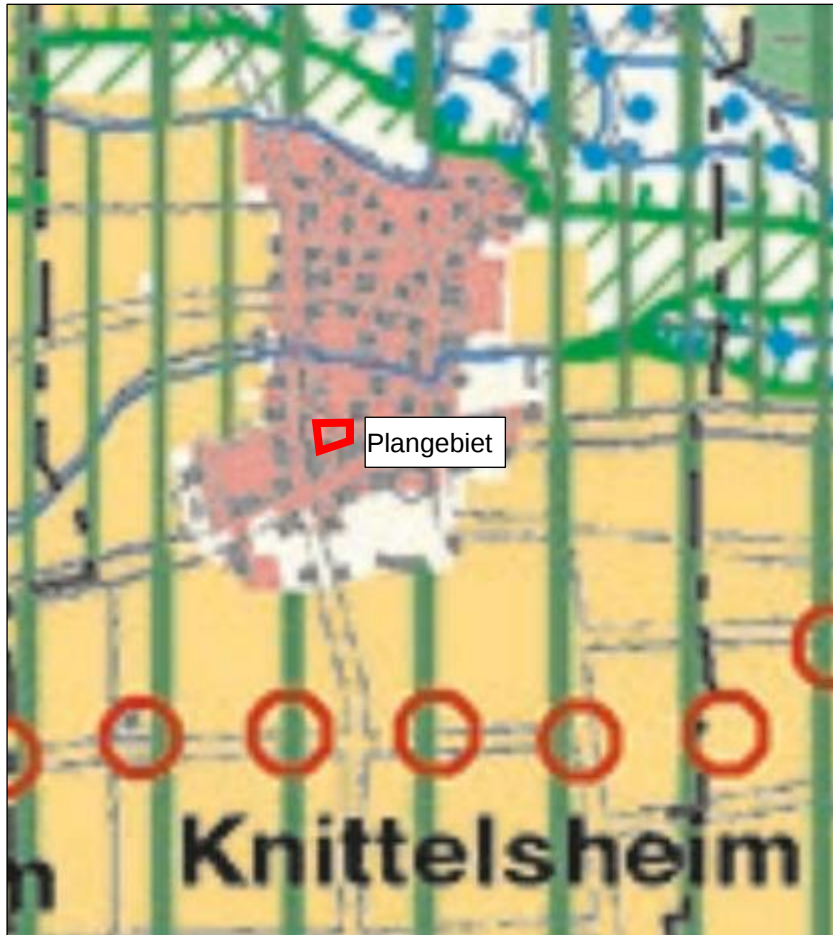
Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts sowie auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange verzichtet. Die maßgebenden Umweltbelange sind dessen ungeachtet erfasst und in die Abwägung eingestellt.

3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

3.1 Regionalplan

Der im September 2014 genehmigte Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 weist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand aus. Diese Ausweisung des Plangebiets sowie der umgebenden Wohnbaufläche bleibt auch

im Entwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans in der Fassung zum Satzungsbeschluss Stand Dezember 2023 unverändert.

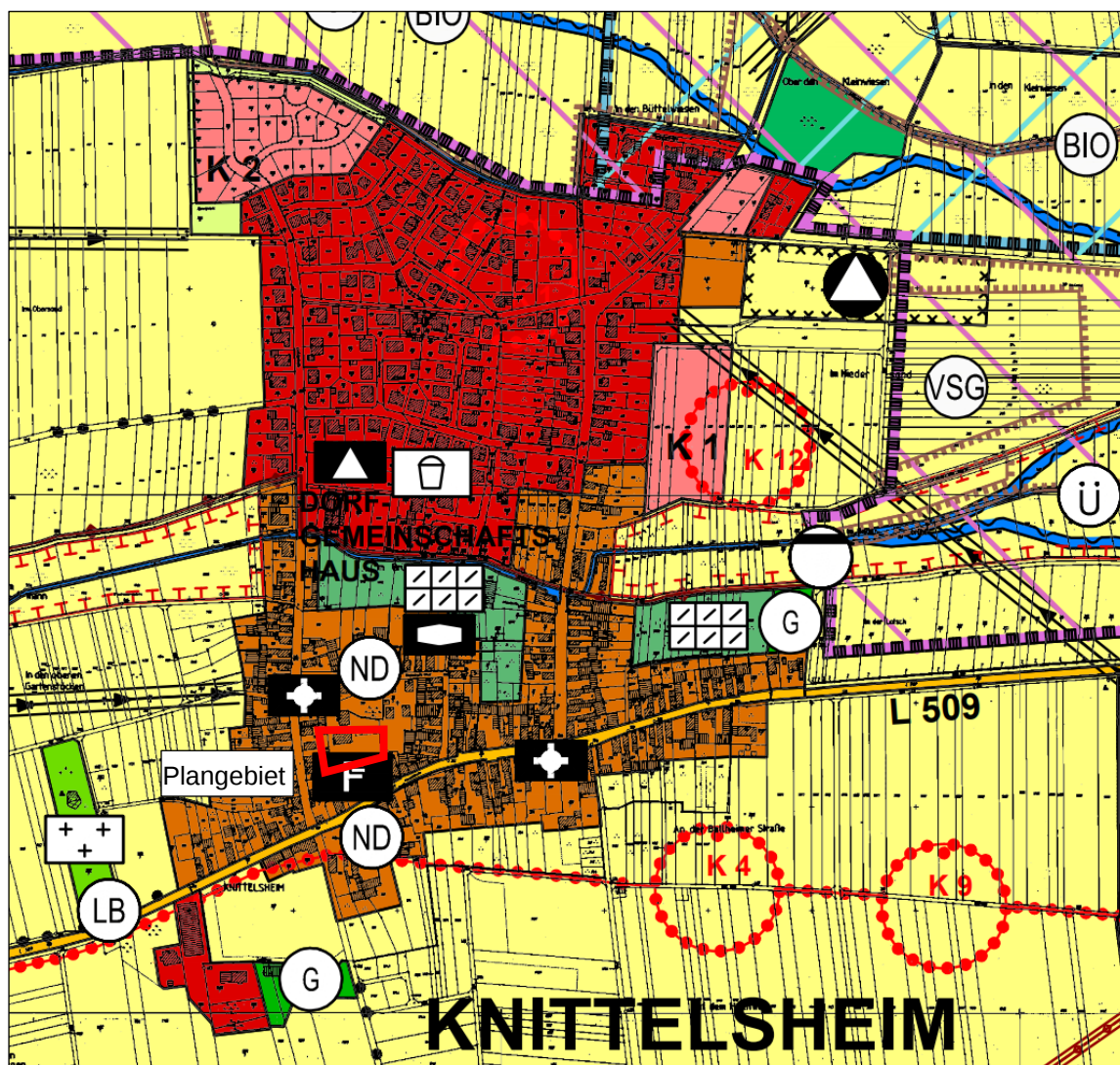


Ausschnitt aus der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Bellheim von 2004 stellt die Fläche als Dorfgebiet im Bestand dar. Nördlich der Fläche des Plangebiets ist die Gemeinbedarfseinrichtung „Kirche“, im Süden die Gemeinbedarfseinrichtung „Feuerwehr“ dargestellt.

Bei der vorgesehenen Fläche für Gemeinbedarf handelt es sich um eine typische Wohnfolgeeinrichtung, die funktional der umgebenden Wohnbebauung zugeordnet ist und die regelmäßig innerhalb der Wohnbebauung anzutreffen ist. Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Bellheim

3.3 Bestehendes Baurecht

Für den Geltungsbereich des Plangebietes bestehen bislang keine Bebauungspläne. Dem entsprechend liegt das Gebiet planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich. Daher richtet sich das Baurecht derzeit nach § 34 BauGB. Demnach ist dort ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Daneben grenzen ebenfalls keine weiteren Bebauungspläne an den Geltungsbereich des Plangebiets an.

Nach Ansicht der Kreisverwaltung Germersheim ist die geplante Erweiterung nur nach planungsrechtlicher Absicherung durch einen Bebauungsplan genehmigungsfähig.

4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

4.1 Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), das weite Teile der Landesfläche von Rheinland-Pfalz umfasst.

Im Umfeld des Plangebiet befindet sich darüber hinaus ein geschütztes Naturdenkmal. Dies ist das Naturdenkmal „Roßkastanien im Kirchgarten“ im Nordosten außerhalb des Plangebiets im Bereich des Kirchgartens (Rechtsverordnung der Kreisverwaltung Germersheim vom 05.03.1985).

4.2 Wasserrecht

Im Plangebiet befinden sich keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

4.3 Denkmalschutz

Gemäß dem „nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz, Kreis Germersheim“, herausgegeben von der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz mit Stand 15.05.2024, befindet sich das Plangebiet in der Denkmalzone „Ortskern“. Hierbei handelt es sich überwiegend um Fachwerkhäuser des 18. Jh. sowie zwei große Klinkerbauten, um 1900, von welchen eines das Hauptgebäude der Kita, das Anwesen Ludwigsstraße 13a darstellt. Daneben umfasst sie die Anwesen Hauptstraße 10-14, 15A, 16-18, 20, Ludwigstraße 1, 1/2, 3-13, 13A, 14, Kirchstraße 16 und Römerplatz 2-5, 7.

Darüber hinaus bestehen im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets folgende denkmalrechtliche Unterschutzstellungen, die wie folgt beschrieben werden:

- Baudenkmal Hauptstraße 13: ehem. Schule; stattlicher Fachwerkbau, tlw. massiv, Krüppelwalmdach, Mitte 18. Jh. (angeblich 1765)
- Baudenkmal Hauptstraße 15/15a: Wohnhaus, jetzt Restaurant; stattlicher Fachwerkbau, 1. Hälfte 18. Jh., wohl im 19. Jh. verlängert
- Baudenkmal Hauptstraße 17: Fachwerkhaus, tlw. massiv, verputzt, wohl 18. Jh., Seitenflügel 19. Jh., Nebengebäude
- Baudenkmal Kirchstraße 8: eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, tlw. massiv, 18. Jh.
- Baudenkmal Kath. Kirche St. Georg Kirchstraße 16: fünfschiger Saalbau, Rundbogenstil, 1833-36, Architekt A. v. Voit, Speyer, nach Entwürfen F. v. Gärtners; Ostturm 15. Jh., 1739 aufgestockt
- Baudenkmal Ludwigstraße 1: eingeschossiges Fachwerkhaus, 18. Jh.
- Baudenkmal Ludwigstraße 4: eingeschossiges Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18. Jh.
- Baudenkmal Ludwigstraße 13: kath. Pfarrhaus; stattlicher Fachwerkbau, tlw. massiv, Walmdach, 2. Hälfte 18. Jh.
- Baudenkmal Römerplatz 7: stattlicher L-förmiger Fachwerkbau, Mitte 18. Jh., überdachtes Hoftor, Fachwerk-Nebengebäude, tlw. massiv

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher das Denkmalrecht einschlägig. Falls das dort stehende Gebäude umgebaut oder gar abgebrochen werden soll, ist die geplante Maßnahme rechtzeitig bei der zuständigen Unteren

Denkmalschutzbehörde zu beantragen und die Abstimmungspflicht mit der Landesdenkmalpflege zu beachten.

Auch in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf - soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist - eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden (Umgebungsschutz).

Die entsprechende Genehmigung wird nur erteilt, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder private Belange diejenigen des Denkmalschutzes überwiegen und diesen überwiegenden Interessen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann.

Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen ergänzenden oder abweichenden Vorgaben des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen dürfen.

Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet bisher nicht vor.

4.4 Immissionsschutz

Gewerbelärm

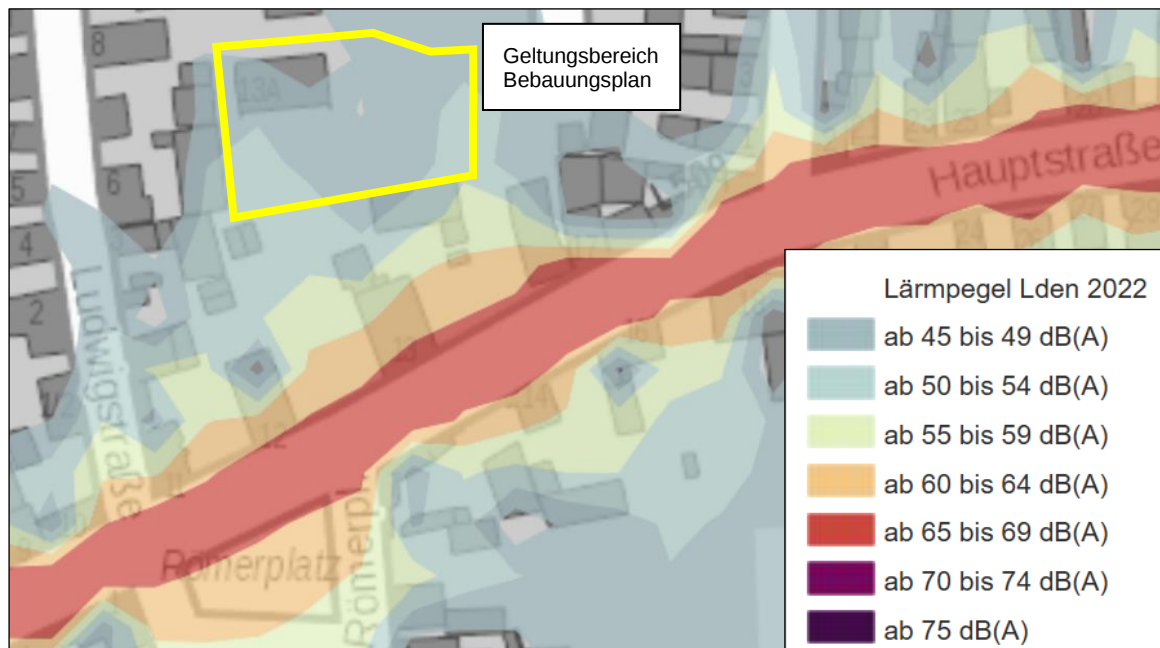
Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine gewerblichen Nutzungen von denen Emissionen ausgehen, die eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung und der Menschen zur Folge hätten.

Verkehrslärm

In Bezug auf den Verkehrslärm wirkt im Wesentlichen die ca. 50 m südlich verlaufende Landesstraße L 509, Hauptstraße, auf das Plangebiet ein.

Eine Auswertung der Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt zeigt, dass im alten Ortskern von Knittelsheim entlang der Hauptstraße Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für dörfliche Wohngebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) zu erwarten sind. Im Bereich des Kindergartens liegen jedoch nur Lärmwerte bis 54 dB(A) vor.

Auch wenn die Berechnungsmethodik der Lärmkartierung 2022 von der Berechnungsmethodik der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ abweicht und die Werte daher nicht unmittelbar vergleichbar sind, zeigt sich, dass für die Kindertagesstätte in Bezug auf Verkehrslärmschutz kein Handlungsbedarf erkennbar ist. Berücksichtigt ist dabei, dass für die Kita keine nächtliche Nutzung zugrunde zu legen ist.



Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt, Lärmpegel Lden (day, evening, night)

4.5 Artenschutz

Das Plangebiet umfasst das Gelände des katholischen Kindergartens St. Georg. Aufgrund der Gestaltung der unbebauten Flächen als mit mittelalten Bäumen überstellte Spiel- und Freiflächen sowie teilweise als Rasenflächen ist im Plangebiet das Vorkommen besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht ausgeschlossen. Im Plangebiet ist insbesondere mit heimischen Vogelarten sowie gegebenenfalls mit geschützten Eidechsenarten und Fledermausarten zu rechnen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

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

Einer Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nestbrütender Vogelarten kann durch die Einhaltung der im Bundesnaturschutzgesetz verankerten Rodungszeiten vorgebeugt werden.

Angeichts der bestehenden Biotopstrukturen des Kirchgartens sowie den angrenzenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets ist zugleich gewährleistet, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen

könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte. Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen. Dem Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis beigefügt.

5. Bestandssituation

5.1 Bestand im Plangebiet und umgebende Nutzungen

Das Plangebiet umfasst das Gelände des katholischen Kindergartens St. Georg, welcher sich zwischen der St. Georg Kirche im Norden und der Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Knittelsheim im Süden im historischen Ortskern von Knittelsheim befindet. Das Gebäude zeigt sich als zweigeschossiger Bau mit Satteldach und einigen Anbauten. Die Außenflächen des Kita-Grundstücks sind von Laubbäumen überstanden und mit Spielgeräten ausgestaltet. Im Norden des Kita-Gebäudes befindet sich neben der versiegelten Einfahrt mit Pkw-Stellplätzen das ebenfalls zweigeschossige katholische Pfarrhaus mit angrenzender Grünfläche, die sich der nördlich befindlichen St. Georg Kirche zuordnen lässt.

Das Umfeld ist durch eine Wohnbebauung in Form der für die Pfalz typischen ein- bis maximal zweigeschossigen Haus-Hof-Bebauung mit einer anschließenden Scheunen- bzw. Nebengebäudebebauung geprägt. Das Gebäude der Kita ist aufgrund seiner Funktion in der Grundfläche größer und seiner Gebäudehöhe mit zwei Geschossen höher als die umgebenden Wohnhäuser. Die Kubatur des Gebäudes hat dabei jedoch aufgrund der rückwärtigen Position hinter der bestehenden Wohnbebauung keinen städtebaulichen Einfluss auf das Siedlungsbild.

Westlich des Plangebiets verläuft die Ludwigstraße als örtliche Erschließungsstraße. Im Norden verläuft die Kirchstraße, im Süden die Hauptstraße.

5.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch eine private Zufahrt, ausgehend von der westlich verlaufenden Ludwigstraße, über den Hof südlich der St. Georg Kirche und westlich des ehem. Pfarrhauses erschlossen.

5.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

• Geologie und Boden

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Gebäude und Außenanlagen der Kita bereits zum Teil versiegelt. Innerhalb der versiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen vollständig unterbunden.

- **Gewässerhaushalt**

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld befinden sich keine Gewässer. Erst etwa 170 m nördlich des Plangebiets verläuft der Brühlgraben.

Auf den durch das Kita-Gebäude und die zugehörigen Zuwegungen und Nebenanlagen versiegelten Flächen ist die Grundwasserneubildung bereits eingeschränkt.

- **Klima**

Die Ortslage von Knittelsheim ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingraben zuzurechnen. Das Klima im mittleren Oberrheingraben zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt für die Verbandsgemeinde Bellheim 600-650 mm.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Teil des Ortskerns von Knittelsheim mit einem für ein historisches Siedlungsgebiet mit Haus-Hof-Bebauung typischen Versiegelungsgrad durch Verkehrsflächen, Hautgebäude sowie die zugehörigen Nebenanlagen. In sommerlichen Hitzeperioden trägt die vorhandene Versiegelung zur Überwärmung der Ortslage bei, während die vorhandenen Gebäude der Ortslage die Flurwinde der freien Landschaft ausbremsen und den Luftaustausch mit den die Ortslage umgebenden Ackerflächen vermindern. Der negative Effekt der versiegelten Flächen wird dabei durch die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung der großzügigen privaten Hausgärten und der zum Teil vorhandenen begrünten Vorgärten zumindest deutlich gemindert, ggf. sogar weitgehend ausgeglichen. Aufgrund der lockeren Bebauung, der begrenzten baulichen Dichte und der begrenzten Größe des Siedlungskörpers ist in Knittelsheim nicht mit wesentlichen Problemen durch sommerliche Überwärmung zu rechnen. Das Plangebiet selbst ist trotz der vorhandenen Versiegelung durch Kita-Gebäude und Nebenanlagen bzw. trotz des Baumbestandes innerhalb der Freiflächen zu klein, um relevante (positive oder negative) Auswirkungen auf das lokale Kleinklima zu haben.

- **Vegetation und Fauna**

Das Plangebiet zeigt sich als Kitagelände innerhalb des bestehenden Ortskerns von Knittelsheim.

Im Norden des Kita-Gebäudes befindet sich eine vollständig versiegelte Fläche, welche der Kita als Zufahrt und Stellplatzfläche dient. Im Westen grenzt die Wohnbebauung des Ortskerns an. Im sonstigen Umfeld befindet sich die zur Kita zugehörige mit Bäumen bestandene sowie mit Spielgeräten bestückte begrünte Außenspielfläche.

Aufgrund der intensiven, mit regelmäßigen Störungen verbundenen Nutzung als Außenspielfläche der Kita bieten die Freifläche im Plangebiet lediglich für die störungstoleranten Arten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkreten, bereits vorhandenen und auch zukünftig vorgesehenen Nutzung wird im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ festgesetzt. Allgemein zulässig sind Anlagen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindertagesstätten und Kindergarten) sowie Kinderspielplätze.

Sonstige Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Dies soll eine abendliche Zweitnutzung der Räume oder sinnvolle Nachnutzung des Gebäudes ermöglichen, für den Fall, dass die Kita zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr benötigt wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 soll die aktuelle Ausbauplanung absichern und zusätzlich noch Spielraum für eine zukünftige Erweiterung bieten. Die GRZ darf dabei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden. Um der Ortsgemeinde einen möglichst großen Spielraum bei der Gestaltung der Außenspielfläche zu sichern, wird darüber hinaus festgesetzt, dass eine weitergehende Überschreitung für Flächen von Spielplätzen und Spielgeräten sowie für sonstige Flächen für das freie Kinderspiel zulässig ist, soweit diese gärtnerisch gestaltet sind oder mit einem wasserdurchlässigen, natürlichen Belag (z.B. Sand, Rindenmulch, Kiesel oder ähnlichem) versehen sind.

Die Beschränkung auf maximal II Vollgeschosse sowie auf eine Gebäudehöhe von maximal 10 m nimmt dem Maßstab der bereits bestehenden Kita sowie der durchschnittlichen umgebenden Gebäudehöhen auf. Damit ist einerseits sichergestellt, dass sich das Kita-Gebäude in seiner Größenordnung in die umgebende Bebauung einfügt. Andererseits erscheint das Maß der baulichen Nutzung ausreichend, um ein angemessenes Raumvolumen für eine zukünftige Erweiterung der Kita zu verwirklichen.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um für die Zukunft eine angemessene Bebaubarkeit des Kita-Grundstücks zu gewährleisten und der Ortsgemeinde einen möglichst großen Spielraum zur Anordnung und Ausgestaltung möglicher Anbauten oder Ergänzungsbauten zu sichern, wird eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Im Norden, Westen und Süden hält die überbaubare Grundstücksfläche nahezu durchgehend den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ein. Im Osten hält die überbaubare Grundstücksfläche einen größeren Abstand von 20 m zur Plangebietsgrenze ein. Hier befindet sich die Außenspielfläche der Kita.

7.4 Immissionsschutz

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung durch Kindertagesstätten sind keine städtebaulich relevanten Emissionen zu erwarten, die mit der angrenzenden Wohnbebauung in einem wesentlichen Konflikt stehen. Die Geräusche spielender Kinder sind gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz nicht als störender Lärm zu bewerten, sondern als normale Lebensäußerungen, die im Rahmen des normalen Zusammenlebens innerhalb einer Ortschaft hinzunehmen sind.

Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan werden daher nicht erforderlich.

8. Örtliche Bauvorschriften

In Zuge der planerischen Zurückhaltung sollen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt werden. Berücksichtigt ist dabei, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans ohnehin ergänzend zum Bebauungsplan eine denkmalrechtliche Unterschutzstellung als Denkmalzone besteht, die zu weiterreichenden Genehmigungserfordernissen bei baulichen Veränderungen führt. Daher wird nur eine Regelung zur Dachform und zur Dachneigung getroffen.

Für das Hauptgebäude wird in Anlehnung an den Bestand als Dachform nur ein Satteldach mit einer Neigung von 22° bis 35° zugelassen. Steilere Dächer werden zur Abgrenzung gegenüber dem angrenzenden Altbestand an Gebäuden nicht vorgesehen. Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden zugleich, da diese gestalterisch weniger prägend sind, zusätzlich Flachdächer zugelassen.

9. Grünordnung

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

Entsprechend der Festsetzung zur Grundflächenzahl ergeben sich gegenüber dem Bestand folgende Änderungen der Flächennutzung:

Nutzung	Bestand in m ²	Planung in m ²	Differenz in m ²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude der Kita Bestand	220	--	
Sonstige versiegelte Flächen innerhalb des Kitageländes	330	--	
Maximale überbaubare Grundstücksfläche in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ (bei GRZ 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen bis 0,6)	--	870	
Summe versiegelte Fläche	550	870	+ 320
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Unversiegelte Fläche im Bestand	900	--	
Unversiegelte Flächen privater Baugrundstücke in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ (GRZ 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen bis 0,6)	--	580	
Summe unversiegelte Flächen	900	580	- 320
Gesamtsumme	1.450	1.450	

Gegenüber dem aktuellen Bestand wird durch die Planung eine Mehrversiegelung in der Größenordnung von maximal 320 m² zugelassen.

Die versiegelten Flächen gehen dabei als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen, als Kaltluftentstehungsflächen sowie als Flächen zur Grundwasserneubildung verloren.

Wesentliche Eingriffe in die Grundwasserneubildung und den natürlichen Wasserhaushalt können durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vermieden werden.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild sind nicht zu erwarten. Der Baukörper der Kita ist aufgrund seiner Lage im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung von der Straße nicht zu sehen.

Wesentliche Eingriffe in das Siedlungsklima sind aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets nicht zu erwarten. Durch die zulässige zusätzliche Versiegelung ist grundsätzlich in sommerlichen Hitzeperioden eine proportional größere Erwärmung zu erwarten, die aufgrund der begrenzten Größe des Vorhabens jedoch kaum über das Plangebiet selbst hinauswirken wird.

In der Abwägung der Belange wird die zusätzliche Versiegelung hingenommen, um auch in Zukunft eine bedarfsgerechte Erweiterung der Kita zu ermöglichen.

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

Ungeachtet dessen werden im Rahmen des Bebauungsplans die folgenden Festsetzungen getroffen, um die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft zu vermindern:

- Um den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser möglichst gering zu halten und die Infiltration zu erhöhen, sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig innerhalb des Plangebiets versickert wird.
- Der Ausschluss von Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei soll ein Auswaschen dieser Metalle von der Dachoberfläche und in der Folge ein Ansammeln in den Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sowie in Boden und Grundwasser vermeiden.
- Zur Minderung der Erwärmung und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird geregelt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung und mit einer Fläche von mindestens 8 m² von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports extensiv zu begrünen sind, soweit sie nicht als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege etc. genutzt werden. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Zur Begrünung sind heimische Stauden, Gräser, einer biologisch wirksamen Kräutersaat-Mischung und Sedum zu verwenden.

Zur Klarstellung wird geregelt, dass eine Solarnutzung grundsätzlich mit einer Dachbegrünung verträglich ist.

Eine Begrünung der Dachflächen des Hauptgebäudes wird aus denkmalrechtlichen Gründen nicht verlangt.

- Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.
- Die Festsetzung der einzuhaltenden Rodungszeiten stellt sicher, dass keine Gelege oder noch flugunfähigen Jungvögel heimsicher Vogelarten zerstört oder getötet werden.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Technische Infrastruktur

Das bestehende Kita-Gebäude ist durch das Leitungsnetz mit Strom, Wasser und Telekommunikation versorgt. Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation abgeleitet.

10.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aufgrund der Entstehungszeit der vorhandenen Bebauung erfolgt für den weit überwiegenden Teil der bebauten und versiegelten Flächen im Bestand eine Ein-

leitung des anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Kanal. Diese Einleitung in den Kanal hat zunächst Bestandsschutz.

Bei der Neuerrichtung zusätzlicher baulicher Anlagen oder beim Ersatz der bestehenden Bebauung sind die Regelungen des WHG anzuwenden. Dies bedeutet, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück zu erfolgen hat, sofern dies aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden ist. Der Umgang mit dem Niederschlagswasser ist im Rahmen des Bauantrages entsprechend nachzuweisen.

11. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB erforderlich.