MOTTEN

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM LEIMERSFELD“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG MOTTEN

Verfahren gemäß § 13a BauGB;
Bebauungsplan der Innenentwicklung

BEGRÜNDUNG

gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Ausfertigung

Aufgestellt: 18.02.2019 / Geändert: 27.05.2019 / Ergänzt: 12.08.2019 / Ergänzt: 07.10.2019

Änderungsbeschluss vom: 18.02.2019
Billigungsbeschluss vom: 12.08.2019
Satzungsbeschluss vom: 07.10.2019

Gemeinde Motten
Landkreis Bad Kissingen
Regierungsbezirk Unterfranken

▪ Bautechnik - Kirchner ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Gemeinde Motten
vertreten durch
1. Bürgermeister J. Vogel
Fuldaer Straße 11
97786 Motten

Tel.: 09748 / 9191-0
Fax: 09748 / 9191-44

.....
Jochen Vogel
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493 - 0

.....
Matthias Kirchner
Inhaber

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 ALLGEMEINES 3
1.1 Planungsanlass und Verfahren 3
1.2 Planungsauftrag 3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 3
1.4 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes / vorh. Bebauungspläne 5
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich) 6
1.6 Luftbildausschnitt 7
1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption 7
1.7.1 Städtebau 7
1.7.2 Nutzung des Plangebietes 9
1.7.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf 9
1.7.2.2 Öffentlicher Spielplatz 9
1.7.2.3 Öffentliche Parkplatzflächen 9
1.7.3 Maß der baulichen Nutzung 10
1.7.4 Bauweise, Baugrenzen 10
1.7.5 Bebauung 10
1.7.6 Eingrünung 11
1.7.7 Natur- und Landschaftsschutz 11
1.7.8 Artenschutz 11
1.7.9 Erschließung 12
1.8 Bodenordnende Maßnahmen 12
1.9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB 12

2 GRÜNORDNUNG 13
2.1 Leitbild der Grünordnung 13
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches 13
2.2.1 Öffentliches Pflanzgebot 13
2.2.2 Öffentliches Erhaltungsgebot 13
2.2.3 Gehölzrodung 13
2.2.4 Flächenbefestigungen 14

3 HINWEISE 14
3.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen 14
3.2 Wasserwirtschaftliche Belange 14

4 EINGRIFFSREGELUNG 15

5 ARTENSCHUTZ 15
5.1 Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen 15
5.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 15
5.1.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) 16
5.2 Fazit 16

6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG 16
6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls 17

Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen
Anlage 2: 8. Änderung (Berichtigung) Flächennutzungsplan

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Motten hat aufgrund konkreten städtebaulichen Bedarfes, die 2. Änderung des aus dem Jahr 1977 stammenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Leimersfeld“ beschlossen. Planungsanlass ist die *Schaffung von Baurecht* für die Errichtung der in Motten dringend benötigten *Kindertagesstätte*.

Planungsziel ist es, hierzu im Ostteil des im Bebauungsplan als „Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz“ festgesetzten Grundstückes *Fl.Nr. 11/10* (Gemarkung Motten), eine *„Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten*“ auszuweisen. Zudem sind korrespondierende Anpassungen, im Bereich von als „Öffentliche Verkehrsfläche Parkplatz“ festgesetzten Grundstücksteilflächen, entlang der angrenzenden Dalherdaer Straße erforderlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im *beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB*, da es sich um ein Vorhaben der *„Innenentwicklung*“ handelt.

1.2 Planungsauftrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Motten hat am 02.07.2018 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Leimersfeld“ mit 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst (Parallelverfahren). Aufgrund veränderter baurechtlicher Anforderungen an das Bauleitplanverfahren, wurde am 18.02.2019 der Beschluss aufgehoben und auf Basis des § 13a Baugesetzbuch (BauGB)[1] neu gefasst.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

<u>Bebauungsplan</u>

Im Jahr 2018 hat die Gemeinde Motten den Neubau einer Kindertagesstätte an der Dalherdaer Straße in Motten beschlossen. Als Standort wurde das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Leimersfeld“ gelegene öffentliche Spielplatzgrundstück Fl.Nr. 11/10 (Gemarkung Motten) gewählt.

Zur Herstellung der baurechtlichen Voraussetzungen, ist 2. Änderung des im Jahr 1977 aufgestellten und mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 27.04.2012 rechtswirksam geänderten und ergänzten Bebauungsplanes (1. Änderung und Erweiterung) notwendig.

Das insgesamt ca. 3.250 m² große Vorhabengrundstück liegt im innerörtlichen Bereich. Das derzeitige Spielplatzareal an der Dalherdaer Straße, ist von der Wohnbebauung des Baugebietes „Am Leimersfeld“ und entlang der Straßenzüge „Stellberger Weg/Gartenstraße“ vollständig umgeben.

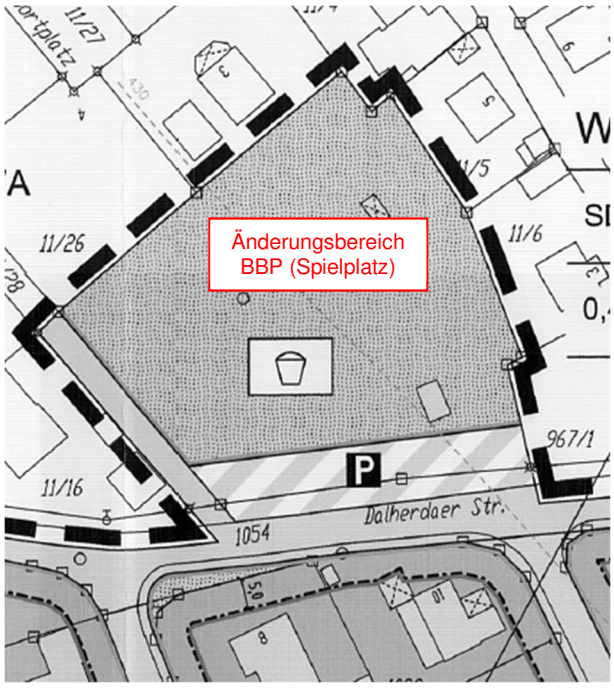
Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der „Nachverdichtung“ bzw. „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“. Gemäß § 13a BauGB wird das beschleunigte Verfahren angewandt (Bebauungsplan der Innenentwicklung), da

[1] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017

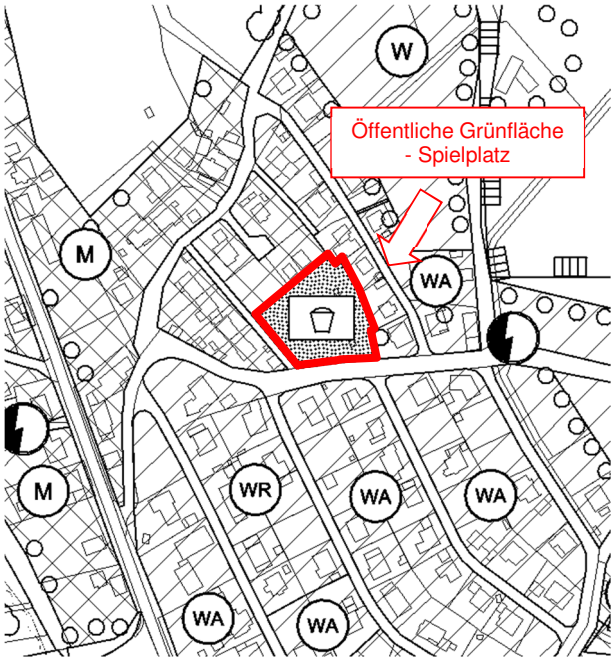
durch das Planvorhaben eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)[2] festgesetzt wird.
Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes[3] zu beachten sind.
Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht.
Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass Ausgleichsflächen nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB).

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Öffentliche Spielplatzfläche dargestellt.
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB *„kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*“



Planauszug 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Am Leimersfeld“[4]



Planauszug aus wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Motten[5]

[2] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), 2. Abschnitt – Maß der baulichen Nutzung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
[3] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017
[4] Quelle: Gemeinde Motten
[5] Quelle: Gemeinde Motten

Mit dem Neubau der Kindertagesstätte will die Gemeinde Motten sich für die Zukunft rüsten und die Attraktivität des Ortes erhalten bzw. weiter steigern. Durch die, in Bezug auf die Gesamtgröße des Ortes untergeordnete, vorgesehene Teilnutzung des bisherigen Spielplatzgrundstückes als Kindergarten, wird die *städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt.* Vielmehr ergeben sich durch die Standortwahl Synergieeffekte, die der Weiterentwicklung der Ortschaft bzw. der Gemeinde Motten dienlich sind.

Gemäß den Bestimmungen des BauGB, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Motten mit integriertem Landschaftsplan, in Verbindung mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Leimersfeld“, formlos durch Planbeilage im Wege der *Berichtigung* angepasst (= 8. Änderung); sh. Anlage 2 der Begründung.

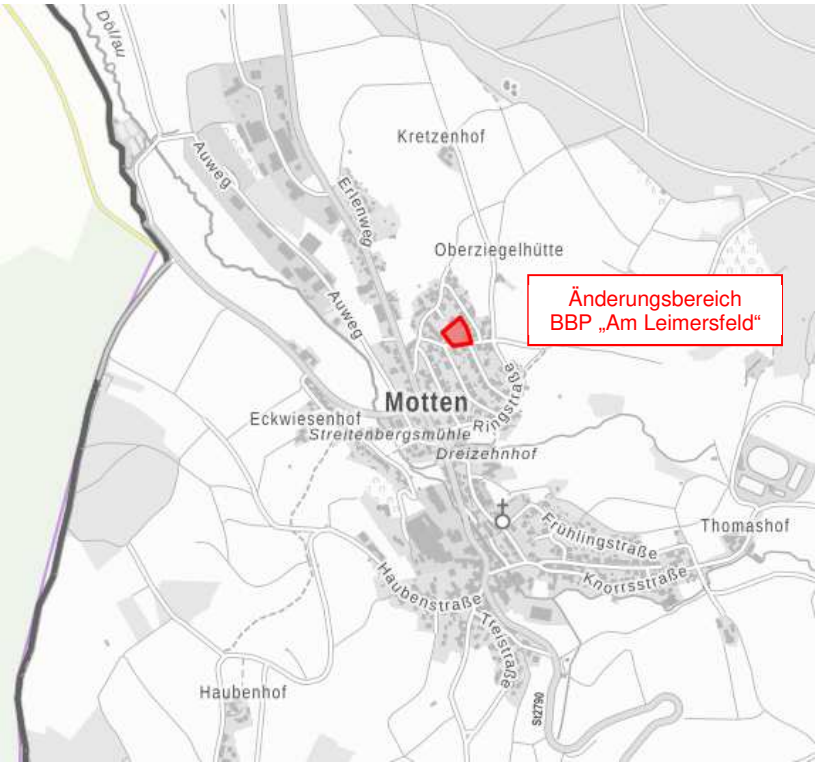
1.4 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes / vorhandene Bebauungspläne

Größe:	räumlicher Geltungsbereich der Änderung = 0,346 ha
Lage:	Gemeindeteil Motten, Innenbereich, Baugebiet „Am Leimersfeld“, zwischen „Gartenstraße“ und Verbindungsweg „Dalherdaer Straße/Stellberger Weg“; seitlich begrenzt durch im Osten: die Wohnbebauung (WA-Gebiet) entlang der „Gartenstraße“ im Westen: einen innerörtlichen Verbindungsweg zwischen „Stellberger Weg“ und „Dalherdaer Straße“ mit rückwärtiger Ortsbebauung (M-Gebiet) im Norden: durch Wohnbebauung bzw. Wohngrundstücke (M-Gebiet) am Stichweg „Am alten Sportplatz“ im Süden: die „Dalherdaer Straße“ mit angrenzender Wohnbebauung (WA-Gebiet) des Baugebietes „Am Leimersfeld“ Mittlere Geländehöhe ca. 431 m ü. NN
Gemarkung:	Motten
Grundstücke:	Fl.Nr. 11/10 sowie Teilfläche Fl.Nr. 1054 (Dalherdaer Straße)
Bestehende Nutzung:	Öffentlicher Kinderspielplatz mit Nebenanlagen und eingewachsenem Baum- und Strauchbestand, Straßennebenflächen
Geplante Nutzung:	ca. 2.490 m² Fläche für Gemeinbedarf für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“; Zweckbestimmung „Kindergarten“, ca. 215 m² Öffentliche Parkflächen mit Zugang Kindergarten, ca. 680 m² Öffentlicher Spielplatz, ca. 50 m² straßenbegleitende Grünflächen, Baumbestand und Neupflanzungen

Die Geltungsbereichsfläche der vorliegenden Planung ist im rechtswirksamen Bebauungsplan „Am Leimersfeld“ enthalten (1. Änderungs- und Erweiterungsfassung vom 27.02.2012).
Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des bislang gültigen Bebauungsplanes in der v.g. Fassung, für die im Änderungsbereich gelegenen Flächen außer Kraft. Für die Nutzung und Bebauung des Änderungsbereiches sind dann die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Leimersfeld“ bindend.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Leimersfeld“, in seiner 1. Änderungs- und Erweiterungsfassung vom 27.02.2012, die nicht Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind, gelten weiter.

1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Karte[6]

[6] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

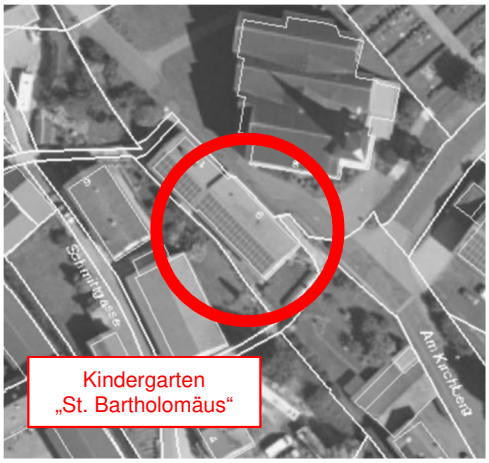
1.6 Luftbildausschnitt

Luftbild mit Parzellarkarte[7]

1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.7.1 Städtebau

Der im Josefsheim, Am Kirchberg 9, in Motten untergebrachte Katholische Kindergarten „St. Bartholomäus“, mit derzeit 54 Regelplätzen ist an seinem Limit angelangt. Bereits jetzt gibt es Anmeldungen für Kinder, die noch gar nicht geboren sind.



Bauliche Defizite im Gebäude führen bereits seit längerer Zeit zu Beschwerden des Personals und der Eltern. Seit dem letzten Jahr laufen Planungen für einen barrierefreien Zugang.

Um sich für die Zukunft entsprechend zu rüsten, hat die Gemeinde Motten im Jahr 2018 den Beschluss gefasst, den Kindergarten aus dem Josefsheim auszulagern und an der Dalherdaer Straße eine neue Kindertagesstätte auf dem gemeindlichen Spielplatzgrundstück Fl.Nr. 11/10 (Gemarkung Motten) zu errichten. In Verbindung mit der Lage, inmitten des großzügig angelegten Spielplatzgeländes, ergeben sich dort positive, räumlich-funktionale Aspekte für einen problemfreien

[7] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Kindergartenbetrieb. Am geplanten Standort am Rand des Baugebietes „Am Leimersfeld“, herrscht nur sehr wenig Durchgangsverkehr, ein großzügig bemessener Außenspielbereich sowie die verbleibende Restfläche des öffentlichen Spielplatzes liegen direkt vor der Tür. Durch die attraktive Lage und die insgesamt idealen Standortvoraussetzungen, stellt sich ein Neubau einer Kindertagesstätte als langfristige und nachhaltige Lösung dar.

Als Grund für die Bedarfssteigerung im Bereich der Kleinkindbetreuung, sind die veränderten gesellschaftlichen Anforderungen, speziell im Kleinstkindbereich der 1- bis 3-jährigen zu sehen. Zum anderen ist dies auch in der Attraktivität der Gemeinde Motten begründet, die für die anhaltende Ansiedlung junger Familien mit Kleinkindern verantwortlich zeigt. Diesbezüglich bedarf es sukzessive auch einer Verbesserung der gemeindlichen Infrastruktur bzw. Einrichtungen, die vorliegend die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorsehen.

Hierzu soll der ca. 3.250 m² große Spielplatz im Baugebiet „Am Leimersfeld“ verkleinert werden, um auf der daraus resultierenden Restteilfläche des Areals Baugrund für die geplante Kindertagesstätte zu erhalten. Entlang der angrenzenden Ortsstraße, sollen öffentliche Parkflächen mit integriertem Grundstückszugang errichtet werden.

Für das geplante Baugelände sprechen konkret folgende Gründe:

- Die momentan unbebaute Spielplatzfläche, bietet ausgezeichnete Möglichkeiten für die Errichtung der notwendigen Gesamteinrichtung und eines angemessen großen Außenspielbereiches, der den pädagogischen und motorischen Anforderungen der Kinder gerecht würde.
- Ein neuer Kindergarten kann hinsichtlich Geschossigkeit und Gebäudezugang optimiert geplant und in die Topografie integriert werden, um die gesetzlichen Vorgaben zu Barrierefreiheit und Inklusion zu erreichen.
- Das Verkehrsaufkommen am Standort ist zu den Hol- und Bringzeiten als unproblematisch einzustufen; Der Standort an der Dalherdaer Straße bietet die Möglichkeit eine entsprechend großzügige Parkierung und Verkehrslenkung vorzusehen.

Das konkrete Planvorhaben wurde bereits mit der Regierung von Unterfranken und dem Jugendamt besprochen und das Rahmenprogramm abgesteckt. Planerische Vorgabe war dabei, das neue Areal möglichst auszunutzen und das Kindergartengebäude ortsverträglich einzufügen, da sich umgebend Wohnbebauung befindet.

- Vorgesehen ist die Errichtung eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes für zwei Regel- und zwei U3-Gruppen, mit flexibel gestalteten Ruhe-, Wickel-, Mehrzweck-, Speise- und Leseräumen. Für Personal-, Lager-, Technikräume und Küche sollen zusätzliche Räume vorgehalten werden. Eine funktionale Gestaltung des Außenbereiches soll dafür Sorge tragen, dass die Kinder auch bei schlechtem Wetter ihrem Bewegungsdrang folgen können. In Bezug auf den Lärmschutz müssen bei der Gebäudeplanung die gesetzlichen Vorgaben beachtet werden.

Im Gemeindeteil Motten soll der konkret bestehende örtliche Bedarf für eine Kindertagesstätte beseitigt werden. Durch das Vorhaben ergeben sich für die Gemeinde Synergien, die die Lebensqualität in Motten weiter verbessern. Durch die Planung werden neue Arbeitsplätze entstehen.

Die Kita ist einer Nutzung des Gemeinbedarfes zuzuordnen (Gebäude bzw. Einrichtung für soziale Zwecke). Mit der Bauleitplanung schafft die Gemeinde ein adäquates Quartierangebot für die geplante Einrichtung.

1.7.2 Nutzung des Plangebietes

1.7.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Das Plangebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Begriff „Gemeinbedarf“ beinhaltet, dass die zukünftige Einrichtung oder Anlage der Allgemeinheit dient und öffentliche Aufgaben wahrgenommen werden. Unabhängig vom Träger verfolgt die Einrichtung oder Anlage keine privatwirtschaftliche Gewinnerzielungsabsicht und muss einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sein. Diese Voraussetzung bildet den wesentlichen Charakter einer Gemeinbedarfsfläche.

Der Gesetzgeber sieht in Gemeinbedarfsanlagen Infrastrukturen, welche mit dem Oberbegriff „Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen der öffentlichen und privaten Bereiche“ zu beschreiben sind. Ein Kindergarten ist eindeutig als Gemeinbedarfseinrichtung im Sinne von „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ einzuordnen. Durch die Errichtung eines Kindergartens wird das Versorgungsangebot an Betreuungsplätzen und das Gemeinwohl der Bürger der gesamten Gemeinde Motten gesteigert.

Neben der Ausweisung der Flächen für den Gemeinbedarf muss eine Zweckbestimmung festgelegt werden, um den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB nachzukommen. Um das Nutzungspotenzial für das Plangebiet genau festzulegen, wird als Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgeschrieben. Zukünftig sollen alle Räume innerhalb des Kindergartengebäudes ausdrücklich diesem Zweck dienen.

1.7.2.2 Öffentlicher Spielplatz

Das beplante Grundstück Fl.Nr. 11/10 der Gemarkung Motten, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz“ festgesetzt. Für die Errichtung des Kindergartens, wird jedoch nicht die gesamte Grundstücksfläche benötigt, sodass für die verbleibende Restfläche (ca. 680 m²) die bisherigen Festsetzungen erhalten bleiben können. Durch den räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der neuen Kindertagesstätte, ergeben sich hierdurch ausnehmend positive Wirkfaktoren. Im Bereich der geplanten Parkplätze werden die Bebauungsplandarstellungen für den Spielplatz bis an deren hintere Raumkante ausgedehnt.

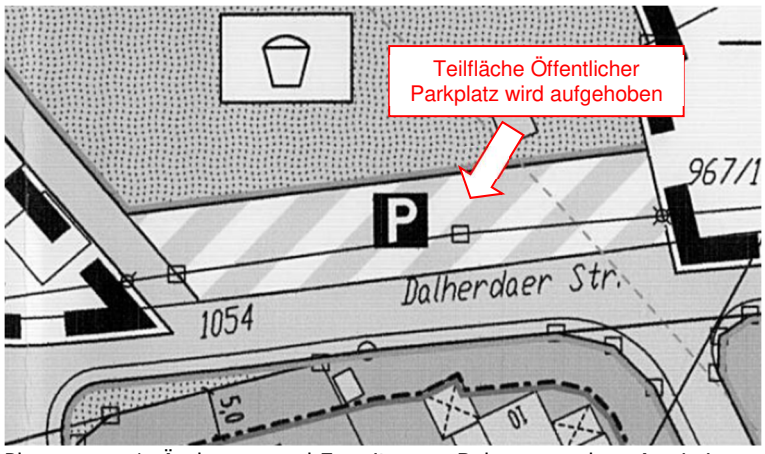
Der Kinderspielplatz soll, unabhängig von der benachbarten Kindergarteneinrichtung, öffentlich zugänglich und nutzbar bleiben, um der gesamten Einwohnerschaft weiterhin zur Verfügung zu stehen. An der Südwestgrenze ist ein zusätzlicher freier Zugang vorgesehen.

1.7.2.3 Öffentliche Parkplatzflächen

Die straßenbauliche Erschließung ist vorhanden. Anlagenbedingt ist die Ausweisung und Ordnung von öffentlichen Parkflächen erforderlich. Diese werden direkt dem derzeitigen Straßenrand der Dalherdaer Straße angegliedert und stehen sowohl dem Kindergartenpersonal als auch den Eltern während der Hol- und Bringzeiten zur Verfügung. Durch den Standort können Gefahrensituationen, z.B. durch Überqueren der Fahrbahn, minimiert werden.

Von den im aktuellen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Parkflächen, wird künftig lediglich ein reduzierter Bereich von insgesamt ca. 215 m² benötigt. Dort wo keine Parkflächen erforderlich oder realistisch möglich sind (ca. 335 m² Fläche), werden die bisherigen

Festsetzungen für öffentliche Parkplatzflächen aufgehoben (vgl. Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 8.3). Die zeichnerische Darstellung wird entsprechend angepasst.



Planauszug 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Am Leimersfeld“[8]

1.7.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass 70 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Einzelheiten hierzu sind in § 19 BauNVO geregelt.

Für den Gebäudekomplex ist eine max. I-geschossige Bauweise bis zu 8,50 m Firsthöhe zulässig, sodass - je nach Dachform - die Errichtung von Erd- mit Ober- oder Dachgeschossen ermöglicht wird. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höheneinstellung, wird auf der Basis der bereits aussagekräftigen Vorhabenplanung, die Erdgeschossfußbodenhöhe mit max. 431 m ü. NN festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass sich der künftige Gebäudekomplex harmonisch ins anstehende Gelände bzw. die vorhandene Bebauung einfügt. Weitere Beschränkungen werden nicht vorgenommen, um für die mögliche Gebäudearchitektur (auch für An- oder Umbauten) möglichst viel Spielraum zu lassen.

1.7.4 Bauweise, Baugrenzen

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt, d.h. der Gebäudekomplex ist mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten. Mit der Anordnung und Größe der Baufenster wird das bereits konkretisierte Plankonzept für den Kindergarten gesichert.

1.7.5 Bebauung

Durch die Anordnung der Baugrenzen, als in sich geschlossenes Baufenster, wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht. Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden die zur Realisierung der Kindertagesstätte benötigten Bauformen ermöglicht. Durch die Wahl einer Grundflächenzahl von 0,7 ist sowohl eine angemessene Bebauung mit Gebäuden und Zuwegungen, als auch die

[8] Quelle: Gemeinde Motten

Realisierung ausreichend bemessener Spiel- und Grünflächen gewährleistet.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Errichtung der bereits planerisch entwickelten Kita ermöglicht werden. Untergeschosse sind für die Gebäudeteile nicht vorgesehen. Der Gesamtbaukörper wird so in das Gelände eingefügt, dass ein harmonischer Übergang zum natürlichen Gelände entsteht. Für die geplante reine erdgeschossige Bauform wird eine Firsthöhe von max. 8,50 m festgesetzt, um die Gebäude vertikal zu begrenzen, jedoch auch die Gestaltungsmöglichkeiten so groß als möglich zu belassen. Dachform und Dachneigung sind freigestellt.

1.7.6 Eingrünung

Auf der Grundlage des real erhaltbaren Baum- und Strauchbestandes auf dem derzeitigen Spielplatzgrundstück, werden für die Gemeinbedarfsfläche ergänzende Festsetzungen für eine Bepflanzung mit heimischen Laub- und Strauchgehölzen festgesetzt, die für die Eingrünung und Beschattung der Außenspielflächen und die randliche Eingrünung des Grundstückes Sorge tragen. Durch die Anordnung des Baufensters und die Neugestaltung der Außenanlagen, ergeben sich nur wenige Möglichkeiten die vorhandenen Großbäume auf dem künftigen Kita-Gelände zu erhalten.

Die vorhandenen Baumstandorte wurden durch örtliche Vermessung erfasst. Im Planentwurf wurden die grundsätzlich erhaltbar erscheinenden Gehölze mit entsprechendem Plansymbol dargestellt. Falls es sich im Rahmen der Baumaßnahmen herausstellen sollte, dass zusätzliche Gehölze am Rand des Baufelds erhalten, oder sinnvoll in die künftige Bebauung eingegliedert werden können, ist dies im Sinne des Vermeidungsgebotes zu berücksichtigen (vgl. Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 6.3).

Im Bereich des Baufensters sind Baum- und Gehölzrodungen unumgänglich. Aus Artenschutzgründen werden sämtliche Rodungsmaßnahmen und die Baufeldfreimachung und -räumung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. befristet.

Die unversiegelten Bereiche im Parkplatzbereich sollen kleingliedrig bepflanzt werden.

Ergänzende Festsetzungen zur Reduzierung von Flächenversiegelung und den Wasserabfluss, optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von nachhaltig negativen Umweltauswirkungen.

1.7.7 Natur- und Landschaftsschutz

Im beschleunigten Verfahren ist der bauleitplanerische Eingriff gemäß den Bestimmungen des BauGB nicht ausgleichspflichtig. Auf die Festsetzung von Ausgleichs- oder Ersatzflächen im Sinne der Eingriffsregelung wird deshalb verzichtet.

1.7.8 Artenschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes zur Errichtung einer Kindertagesstätte und der Anpassung der Parkplatzfläche entlang der angrenzenden Dalherdaer Straße bedingen den Verlust von Gehölz- und Habitatstrukturen, die potenzielle Lebensräume für geschützte Fledermausarten wie auch Vogelarten darstellen. Um Konflikte vermeiden zu können sind Fällarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis

28./29. Februar zulässig. Zur Sicherung der dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion i.S.v. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG[9] werden als CEF-Maßnahmen im Vorfeld geeignete Fledermauskästen sowie Vogelnistkästen in den verbleibenden Einzelbäumen aufgehängt und damit Ersatzquartiere im räumlichen Umfeld geschaffen.

Details hierzu können dem Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung[10] entnommen werden, der verbindlicher Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung ist.

1.7.9 Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Baugebietslagen und zugehörigen Ortsstraßen verkehrlich erschlossen. Dabei bildet die „Dalherdaer Straße“ die Haupterschließungseinheit. In dieser liegen auch alle benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen. Ein Anschluss ist gewährleistet.

Für den ungehinderten Zugang zum Kindergartengrundstück, wird im Bereich der ebenfalls neu zu ordnenden Pkw-Parkstände ein ebenerdiger Zugang integriert. Sonstige straßenbauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Für das Kindergartengrundstück sind die Hausanschlussleitungen für Abwasser, Wasser, Strom, Telekom etc. zu verlegen.

Sonstige straßenbauliche oder tiefbautechnische Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

1.8 Bodenordnende Maßnahmen

Die für die Realisierung des Kindergartens und der zugehörigen Anlagen benötigten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Motten.
Die künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Vermessung neu gebildet.

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

1.9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB

1) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Bauaufsichtsbehörde
2) Landratsamt Bad Kissingen, Städtebau
3) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
4) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
5) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserrechtsbehörde
6) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
7) Landratsamt Bad Kissingen, Jugendamt
8) Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen
9) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
10) Regierung von Unterfranken, Sachgebiete Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie Städtebau, Würzburg

[9] Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019
[10] Artenschutzrechtliche Prüfung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Leimersfeld“ mit integrierter Grünordnung, Motten, vom 02.07.2019, Büro LAND + plan, Am Linsenberg 9, 97797 Wartmannsroth-Windheim

11) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
12) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen
13) Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken
14) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
15) Osthessen Netz GmbH, Fulda
16) PLEdoc GmbH, Essen
17) Stadtwerke Hammelburg GmbH

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Leitbild der Grünordnung

Durch den Neubau der Kita ist eine Rodung der im Bereich des Baufensters vorhandenen Bäume und Sträucher unumgänglich. Um den neuen Gebäudekomplex in die Ortsumgebung einzufügen, ist eine natürliche Begrünung der künftigen Freibereiche des Kita-Umfeldes mit heimischen Laub- und Baumgehölzen vorgesehen. Diese tragen zudem zur Beschattung von Spiel- und Grünflächen bei.

Die Baum- und Strauchgehölze im Westteil des Bebauungsplangeltungsbereiches können dagegen vollständig erhalten werden. Diese wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet und mit einem Erhaltungsgebot versehen. Im verbleibenden Gehölzbestand werden zudem die notwendigen Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel angebracht.

2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

2.2.1 Öffentliches Pflanzgebot

- <u>Freiflächen / Straßengrünflächen</u>
  Auf den unversiegelten Freibereichen der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten, wird die Pflanzung heimischer Baum- und Straucharten gemäß der anhängenden Artenauswahlliste festgesetzt. Insgesamt ist eine naturnahe Begrünung des gesamten Umfeldes anzustreben.
  Die straßenbegleitenden Grünstreifen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasenflächen anzusäen.
  - Details sh. Ziffer B.6.1 und B.6.2 der Bebauungsplanfestsetzungen

2.2.2 Öffentliches Erhaltungsgebot

- <u>Gemeinbedarfsfläche / Spielplatz</u>
  Die im Westteil des Geltungsbereiches vorhandenen Großbäume (z.B. Linden, Birken, Buchen) sind gemäß Plandarstellung zu erhalten und im Zuge der Bauarbeiten in geeigneter Art und Weise zu schützen. In Verbindung mit den Neupflanzungen ist somit eine Durchgrünung des gesamten Areals realisierbar.
  - Details sh. Ziffer B.6.3 der Bebauungsplanfestsetzungen

2.2.3 Gehölzrodung

Für die Baufeldfreimachung im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, ist die Rodung von ca. 22 Laub- und Nadelbäumen unumgänglich (z.B. Ahorn,

Kastanie, Kiefer, Eiche, Apfel).

Die Rodung der Bäume darf aus Artenschutzgründen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. erfolgen. Ausnahmen sind nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen, zulässig.

Bei allen Fällarbeiten sind besondere artenschutzrechtliche Festsetzungen zu beachten. Alle Gehölze müssen vor den Rodungsmaßnahmen auf Besatz durch Fledermäuse oder Vögel überprüft werden. Für die Fällung eines potenziellen Habitatbaumes (Apfel) sind weitergehende Maßnahmen zu beachten. Der Apfelbaum wurde in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

- Details sh. Ziffern B.7.1 und B 7.2 der Bebauungsplanfestsetzungen sowie beiliegender Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung

2.2.4 Flächenbefestigungen

Eine offenporige Befestigung im privaten Bereich, mindert die Oberflächenversiegelung durch Überbauung, sodass ein beschleunigter Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann. Die Befestigung der Zugänge, Stellplätze und evtl. Freiflächen soll deshalb in versickerungsgünstiger Bauweise erfolgen. Der Versiegelungsgrad im sonstigen Grundstücksbereich ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

- sh. Ziffer C.8 der Bebauungsplanhinweise

3 HINWEISE

3.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Anpflanzung und Gestaltung im öffentlichen Bereich (wie Erd- und Pflanzarbeiten, Ansaaten), werden von der Gemeinde Motten erbracht.

In der Pflicht der Gemeinde stehen dabei auch alle erforderlichen Pflegemaßnahmen, zur Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der Gehölze und Flächen.

3.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Bad Kissingen oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren.

Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die gemeindliche Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.

Informationen zum natürlichen Umgang mit Regenwasser, können unter folgenden Adressen abgerufen werden:

1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer

Als PDF im Puplikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: https://www.bestellen.bayern.de (zu finden unter der Artikel-Nr: lfw_was_00157)

4 EINGRIFFSREGELUNG

Im vorliegenden Fall gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Ein Ausgleich des bauleitplanerischen Eingriffes durch Überbauung und Versiegelung ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB nicht notwendig.

Auf die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird folglich verzichtet.

Über die grünordnerischen Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz minimiert.

5 ARTENSCHUTZ

5.1 Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Für das beplante Areal wurde durch das Büro LAND + plan, Windheim, eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Insbesondere werden artenschutzrechtliche Belange aufgrund der notwendigen Fällung von potenziellen Habitatbäumen für Fledermäuse und Vögel berührt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben, die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, erfüllt werden.

Der Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung vom 02.07.2019, ist verbindlicher Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Leimersfeld“ und wurde den Unterlagen beigefügt. Nachfolgend werden die zum Artenschutz notwendigen „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ zusammengefasst. Details können dem Fachbeitrag sowie den Bebauungsplanfestsetzungen unter Ziffer B.7.1 – B.7.3 entnommen werden.

5.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Verbot der Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09., während der Brut- und Aufzuchtzeiten,
- Kontrolle der potentiellen Habitatstrukturen (Gehölzbestand) vor den Rodungsmaßnahmen, um einen Besatz ausschließen zu können
- Der gefällte Habitatbaum ist ohne weiteres Aufarbeiten mindestens eine Nacht vor Ort liegenzulassen (der Eingang zum Quartier muss passierbar sein), damit ggf. anwesende Tiere das Quartier über Nacht verlassen können.
- Achtsame Vorgehensweise bei der Fällung des Baumes – Schnittstelle nicht durch die Höhlung.

5.1.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- Anbringen von 2 Vogelnistkästen und 2 Fledermauskästen (Ersatzquartiere) im verbleibenden Baumbestand vor der Gehölzrodung

5.2 Fazit

Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft und beurteilt.

Die durch den Neubau der Kita notwendigen Rodungen der vorhandenen Gehölze, dürfen erst nach Abschluss der vorgenannten vorgezogenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. (außerhalb der Brut-, Aufzucht- und Mauserzeit) durchgeführt werden.

Gemäß dem gutachterlichen Fazit, kann unter Berücksichtigung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, eine Schädigung der Arten und ihrer Lebensräume ausgeschlossen werden.

Mit den Ersatzquartieren im verbleibenden Baumbestand, wird dem Verlust der betroffenen Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse innerhalb des Plangebietes begegnet.
Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten ist nicht zu erwarten.

Infolge der Festsetzungen ist der Bebauungsplan nicht mehr geeignet, artenschutzrechtliche Bestimmungen nach § 44 BNatSchG zu verletzen.

6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Leimersfeld“ wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse, sind nach aktuellem Kenntnisstand bzw. nach überschlägiger Abwägung von grundsätzlich möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Ort- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter, keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten. Möglicherweise betroffene Belange des Artenschutzes wurden geprüft und durch die festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im hierfür erforderlichen Umfang gewürdigt.

Die grundsätzlich relevanten Umweltauswirkungen begründen sich durch die zu erwartende Bodenversiegelung. Diesen wird durch geeignete Festsetzungen zur Reduktion bzw. Beschränkung sowie die grünordnerischen Festlegungen soweit als möglich begegnet.

Somit ist eine umweltverträgliche Realisierung der Kindertagesstätte auf der Basis der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Leimersfeld“ möglich.

6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 UVPG[11], gilt für den Bau eines Städtebauprojektes und sonstiger baulichen Anlagen bis zu 20.000 m² überbaubare Grundfläche, eine Allgemeine Vorprüfungspflicht für den Einzelfall, sofern dieses im bisherigen Außenbereich errichtet wird. Gleiches gilt gemäß Nr. 18.8, Anlage 1, für den Bau eines Vorhabens, für das in den sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, soweit der Prüfwert erreicht wird.

Der Schwellenwert zur Vorprüfungspflicht wird durch die geplante Kindertagesstätte nicht erreicht (2.490 m² x 0,7 GRZ = ca. 1.743 m²).

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Umweltverträglichkeit ist somit nicht erforderlich.

Anerkannt: Gemeinde Motten .....
Jochen Vogel, 1. Bürgermeister

<u>ANLAGEN BEGRÜNDUNG:</u>

Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen
Anlage 2: Planentwurf 8. Änderung (Berichtigung) Flächennutzungsplan

[11] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. September 2017

ANLAGE 1 BEGRÜNDUNG

Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen, in Anlehnung an die Vegetation des typischen Hainsimsen-Buchenwaldes und die Fachliteratur für Pflanzenverwendung in Kindergärten und kinderfreundlichen Anlagen

Bäume I. Ordnung (hochwüchsig)

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata – Winterlinde

Bäume II. Ordnung (mittelwüchsig)

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Betula pendula - Birke

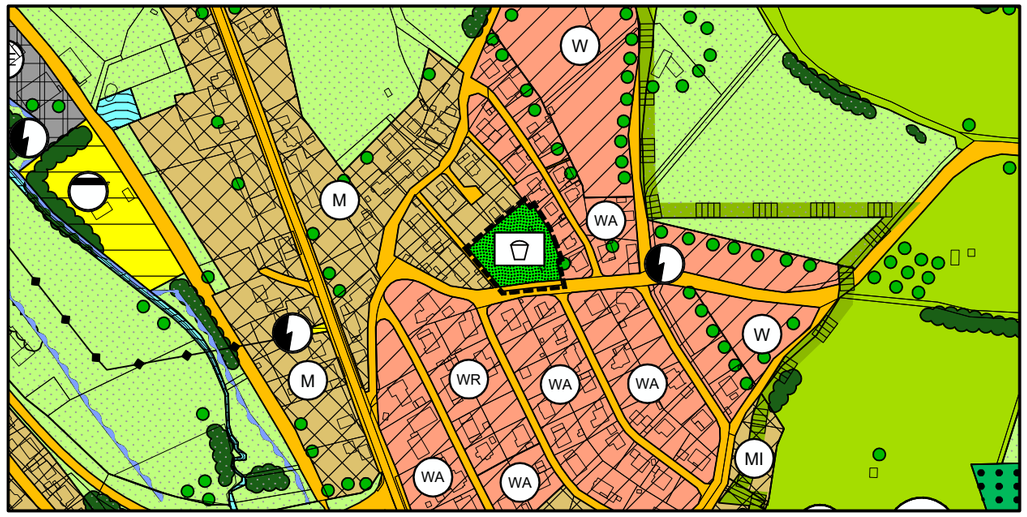
Sträucher

Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa arvensis – Kriechende Rose
Rosa canina - Hundsrose

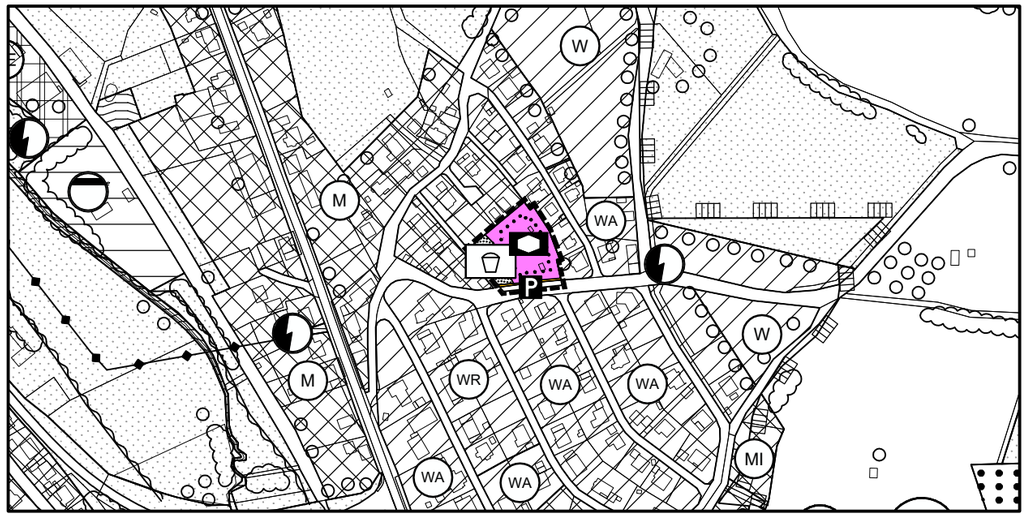
Pflanzqualität

Bäume I. und II. Ordnung:	mind. 2 x verpflanzt, STU 10-12 cm
Sträucher:	mind. 1 x verpflanzt, 70 – 90 cm

Flächennutzungsplan in der Fassung seiner letzten Änderung



8. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung

1.1 Fläche für Gemeinbedarf für Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten

1.2 Grünfläche - Spielplatz

1.3 Parkflächen

1.4 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Leimersfeld"

M. 1 / 5000
Stand Plangrundlage DFK Juli 2018

MOTTEN

8. ÄNDERUNG (BERICHTIGUNG) DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE MOTTEN

IN VERBINDUNG MIT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM LEIMERSFELD"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Motten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.02.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Leimersfeld" gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

2. Die Gemeinde Motten hat im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 07.10.2019 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Leimersfeld", die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen.

   Motten, den .....

   .....
   Jochen Vogel (1. Bürgermeister) (Siegel)

3. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

   Motten, den .....

   .....
   Jochen Vogel (1. Bürgermeister) (Siegel)

Anlage 2 zur Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Leimersfeld"

Ausfertigung

PLANVERFASSER:

.....

▪ Bautechnik - Kirchner ▪
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4 ▪ 97714 Oerlenbach
Tel. 09725 / 89493-0
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 18.02.2019 Geändert: 27.05.2019 Ergänzt: 12.08.2019 Ergänzt: 07.10.2019 M. 1 / 5000