



Begründung

**Bebauungsplan Nr. 282-1a**  
**„Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“**

**Vereinfachte Änderung**

**Verfahrensstand: Satzung**

---

**STADT VIERNHEIM**  
**Bebauungsplan Nr. 282-1a „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee**

**Begründung/Erläuterungsbericht**

---

**Inhaltsverzeichnis**

1	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Änderung.....	3
2	Inhalt der Änderung .....	3
3	Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft .....	3

---

## **1 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Änderung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ hat am 09.09.2017 Rechtskraft erlangt.

Ziel war die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau der Kindertagesstätte zu schaffen. Ausgewiesen wurde eine Fläche für Gemeinbedarf.

Die Planung basierte auf den Vorentwürfen, welche die Grundlage der zwischenzeitlich erfolgten Ausschreibung waren. Der Bebauungsplan wurde so konzipiert, dass der notwendige Ausgleich im Plangebiet geschaffen wurde. Unter Berücksichtigung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und um den Eingriff zu reduzieren, erfolgte auch eine Vorgabe zur max. zulässigen Fläche für Nebenanlagen.

Zwischenzeitlich hat sich sowohl die Hochbauplanung als auch die Planung zu den Außenanlagen konkretisiert. So sind auch im Außenspielbereich einige befestigte Flächen geplant, welche nach der Baunutzungsverordnung auf die Fläche der Nebenanlagen angerechnet werden müssen. Gleichzeitig erfolgte die Gesamtkonzeption des Gebäudes mit einem extensiv begrünten Dach, wodurch zusätzlich versiegelte Flächen ausgeglichen werden können.

## **2 Inhalt der Änderung**

Im Rahmen der vorliegenden Änderung soll die Fläche für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze die der Zweckbestimmung des Gebietes zugeordnet sind auf den Grundstücksfreiflächen bis zu einer Grundfläche von max. 550m<sup>2</sup> (bislang 100m<sup>2</sup>) zugelassen werden. Die Planung der Außenanlagen erhält somit die erforderliche Flexibilität

Die extensive Dachbegrünung war bislang erst ab der Überschreitung einer Grundfläche von 800m<sup>2</sup> vorgegeben. Sie wird nun als verbindlich festgesetzt. Die Ausführungen in der Begründung zur werden entsprechend angepasst.

Alle weiteren Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

## **3 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft**

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.

Der zu erwartende Eingriff ist bei Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Stellplatzbegrünung, Durchgrünung und versickerungsfähige Beläge) ohne externe Maßnahmen kompensierbar.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche begrenzt. *Für die Dachfläche der Hauptanlage wird Dachbegrünung festgesetzt.*
- Unter Berücksichtigung der Planungsziele zur landschaftlichen Einbindung des Neubaus und Schaffung eines Ortsrandes werden Vorgaben zur Eingrünung des Plangebietes nach Osten und Süden gemacht. Im Planteil ist das Planzeichen zum „Anpflanzen von Sträuchern“ gewählt, welches durch die textlichen Festsetzungen ergänzt wird.
- Um eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen, werden Vorgaben zur Mindestbepflanzung je Fläche gemacht. Ergänzend werden Pflanzqualitäten festgesetzt.
- Eine Untergliederung der Stellplätze durch Bäume wird vorgegeben.
- Für alle vorzunehmenden Pflanzungen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- Das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden und sonstigen befestigten Flächen ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- Oberflächenbefestigungen sind wasserdurchlässig durchzuführen.

Tabelle: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Biotop-/Nutzungstypen Wert / m2	Bestand		Planung	
	Größe	Wertigkeit	Größe	Wertigkeit
befestigte, begrünte, versickerungsfähige Parkplätze Typ 10.540 = 7 Pkt/ m2			302	2.114
Schotter-, Kies- und Sandwege sowie andere Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen deren Wasserabfluss versickert wird Typ 10.530 = 6 Pkt/m2	282	1.692	250	1.500
Dachfläche extensiv begrünt; begrünte Fundamente (ohne Pflege, Sukzession) Typ 10.720 = 19 Pkt / m2			996	18.924
Gebäude ohne Dachbegrünung, Regenwasserversickerung Typ 10.715 = 6 Pkt / m2	300	1.800	30	180
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, Aussengelände Typ 11.221 = 14 Pkt / m2, 4 Pkt Aufwertung da Vorgaben für strukturreiche Mindestbegrünung *1			1.549	21.686
Trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten Typ 02.100 = 36 Pkt / m2 5 Pkt Abzug da enorme Störeinflüsse, Artenarmer Unterwuchs *2	25	775		
Heckenpflanzung Neuanlage Randeingrünung Typ 02.400 = 27 Pkt / m2			280	7.560
Kurzlebige Ruderalflur/Trittpflanzengesellsch. Typ 09.120 = 23 Pkt / m2 2 Pkt Abzug da artenarm u. Störeinflüsse *3	445	9.345		
Äcker	2.355	37.680		

Typ 11.191 = 16 Pkt / m2				
	3.407	51.292	3.407	51.964
Differenz	+672			

\*1 Der Biotoptyp 11.221 = 14 Pkt / m2 beschreibt gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, welche eher arm an Bewuchs und Bäumen sind. Ihm wird in der Bilanzierung das Aussengelände der Kita zugeordnet. Die Bewertung wird um 4 Pkt aufgewertet, da umfangreiche Vorgaben für strukturreiche Mindestbegrünung in den textlichen Festsetzungen enthalten sind.

\*2 Der Biotoptyp beschreibt Trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten – entlang der Grenze, auf dem Grundstück der MIS wurde seinerzeit zum Sichtschutz eine Heckenpflanzung angelegt. Diese hat sich zu einem Gehölzbestand aus Weißdorn, Holunder und Brombeere entwickelt. In diesen Bestand wird nicht eingegriffen. Im Vorfeld der Gehölzgruppe hat sich die Brombeere ausgebreitet deren Rückschnitt als auch als Pflegemaßnahme in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu bewerten ist. Nur diese Fläche wird hier dem Biotoptyp zugeordnet. Aufgrund der Störung durch die Bewirtschaftung und die Artenzusammensetzung wird der Biotoptyp um 5 Punkte abgewertet.

\*3 Kurzlebige Ruderalflur/Trittpflanzengesellschaften – diesem Biotoptyp wird die Lagerfläche im Vorfeld der Scheune zugeordnet. Die Fläche ist durch Störeinflüsse wie Bodenablagerungen, Verdichtungen und Fahrspuren überprägt. Sie wird daher um 2 Punkte abgewertet.

Die Wertigkeit der Ausgangssituation beträgt 51.292 Punkte und die der Planungssituation gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans 51.964 Punkte.

Durch die extensive Dachbegrünung des Hauptgebäudes kann ein Überschuss von 672 Punkten erreicht werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der vorliegenden Änderung ist daher ausgeglichen.