

GEMEINDE DETTENHAUSEN

KREIS TÜBINGEN



ERGÄNZUNGSSATZUNG

„KINDERBETREUUNGSEINRICHTUNG AN DER KIRCHSTRASSE“

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

BEGRÜNDUNG

– ENTWURF –



23.06.2020

Gemeinde Dettenhausen
Bismarckstraße 7
72135 Dettenhausen
Tel.: 07157 / 126-0

PLANUNGSGRUPPE **KOLZ** GMBH
STADTPLANUNG • VERKEHRSPLANUNG • ARCHITEKTUR
HOFERSTRASSE 9A • 71636 LUDWIGSBURG

INHALT

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

2. DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
 - 3.1 Regionalplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Vorliegende / angrenzende Bebauungspläne
 - 3.4 Förmliches Aufstellungsverfahren

4. BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN
 - 4.1 Morphologische Voraussetzungen
 - 4.2 Nutzungsstrukturen
 - 4.3 Räumlich / bauliche Strukturen
 - 4.4 Frei- / naturräumliche Strukturen
 - 4.5 Verkehrs- und Erschließungsstrukturen
 - 4.6 Eigentumsverhältnisse

5. ABWÄGUNGSPRZESS / GENERELLE STANDORTEIGNUNG

6. PLANUNGSZIEL / ENTWURFSKONZEPT
 - 6.2 Nutzungskonzept
 - 6.3 Bebauungskonzept
 - 6.4 Erschließungskonzept
 - 6.5 Grün- und Freiflächenkonzept
 - 6.6 Ver- und Entsorgung

7. UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE
 - 7.1 Bestandsbeschreibung
 - 7.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung
 - 7.2 Maßnahmen

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung

1.

ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Dettenhausen hat sowohl im Zuge ihrer kontinuierlichen Ortsentwicklungspolitik, als auch insbesondere auf Grund einer verstärkten Nachfrage in der jüngeren Vergangenheit, Flächen für die Wohnraumentwicklung bereitgestellt bzw. planerisch definiert.

In diesem Zusammenhang ist eine Zunahme der Wohnbevölkerung, insbesondere auch von Kindern im betreuungsrelevanten Alter bereits aktuell zu verzeichnen und insbesondere in den kommenden Jahren zu prognostizieren.

Das vorliegende Gutachten der biregio Projektgruppe Bildung & Region, Bonn, vom September 2019, hat diesbezüglich die momentane infrastrukturelle Versorgungslage unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklung der Gemeinde Dettenhausen detailliert untersucht und dabei nachfolgende Ergebnisse bzw. Handlungsbedarf ermittelt

- die Kinder- und Geburtenzahlen werden leicht ansteigen (55 – 60 im Mittel)
- die Versorgungsquote u3 wird weiter ansteigen
- Schwankungsbreiten im Betreuungsjahr sind zu beachten (+/- 45)
- prognostisch werden in bis 2025 insgesamt 3 Gruppen u3 und 1 Gruppe ü3 fehlen
- gleichzeitig konnte in der parallel erstellten Raumanalyse der Kindertagesstätten eine räumliche Anspannung in mehreren Einrichtungen festgestellt werden
- bei beispielhafter / optionaler Verkleinerung der Einrichtung Weinhalde um 1 Gruppe ü3 erhöht sich der prognostizierte Mehrbedarf.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Gemeinde Dettenhausen am 26.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für das bereits im vorliegenden Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen grundsätzlich ausgewiesene Gebiet zur Realisierung einer entsprechenden Infrastruktureinheit gefasst.

Auf dieser Grundlage wurde die Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg beauftragt, für den relevanten Entwicklungsbereich eine Ergänzungssatzung als zwingend erforderliche planungs- bzw. formalrechtliche Voraussetzung für das eingeleitete Planungsverfahren zu erstellen.

2.

DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES

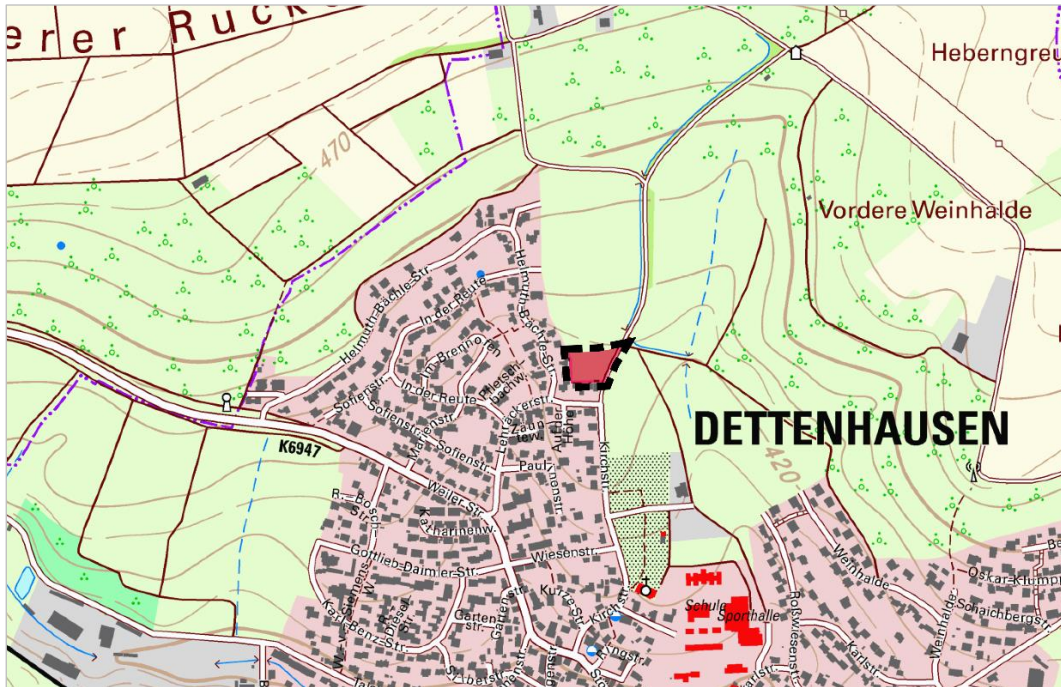
2.1

Lage im Raum

Der Planungsbereich befindet sich in der nördlichen Ortsrandlage von Dettenhausen zwischen dem aktuell in Realisierung befindlichen Quartier "Lehräcker / Kirchstraße" und dem bereits bestehenden, neueren Gebiet "in der Reute II" sowie dem Bereich „Nördlich der Paulinenstraße“.

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" wird dabei durch nachfolgende Abgrenzung definiert:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 1967 und des Flurstücks Nr. 1968.
- Im Osten durch die Kirchstraße (Flurstück Nr. 22/1)
- Im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 3393, des Flurstücks Nr. 3393/1 und des Flurstücks Nr. 3394.
- Im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 3549 und des Flurstücks Nr. 3549



Vgl. Top. Karte 1:10000 Baden-Württemberg (2013), Maßstab 1:5000 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2011

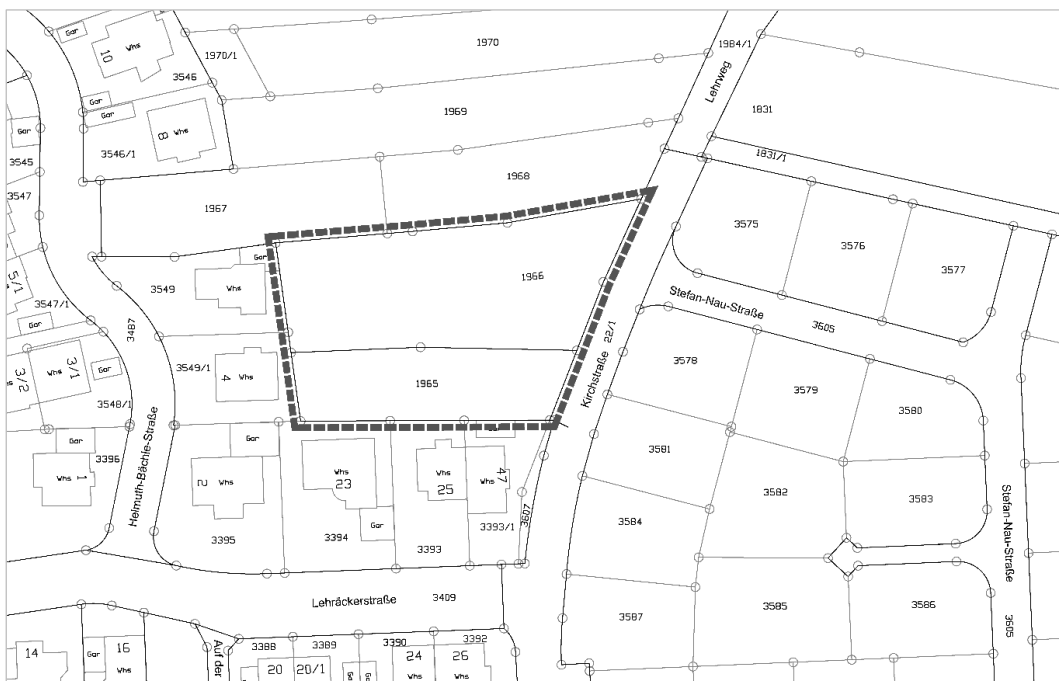
2.2

Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Das Planungsgebiet der Ergänzungssatzung "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" und der örtlichen Bauvorschriften "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,19 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen und öffentliche Verkehrsflächen definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

- 1965 und 1966



Vgl. Aktuelles Liegenschaftskataster der Gemeinde Dettenhausen

3.

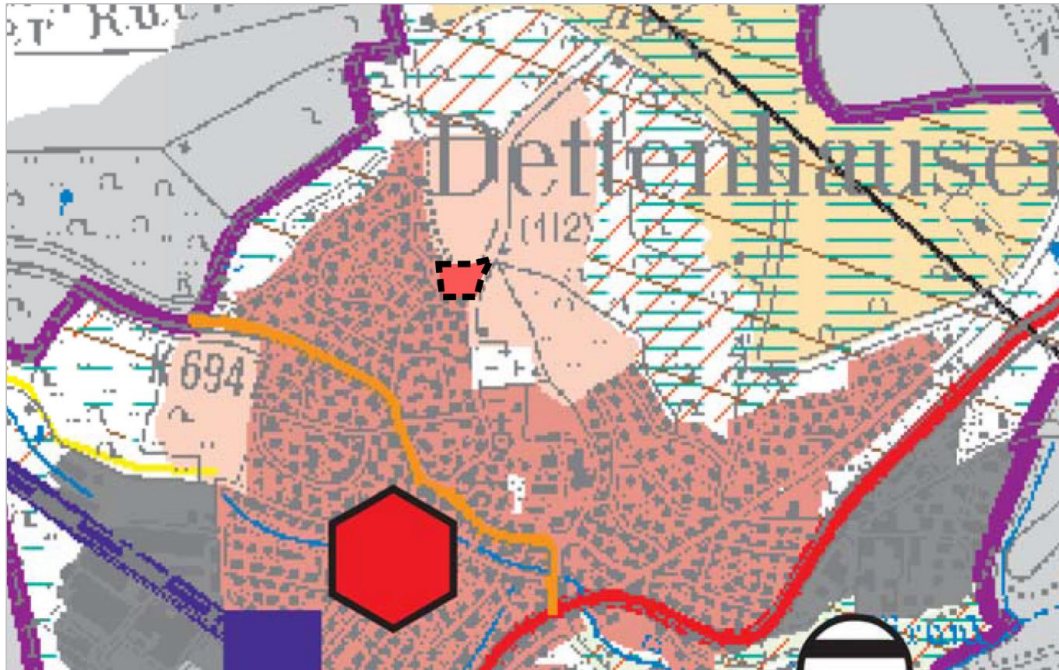
PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1

Regionalplan

Die vorliegende Raumnutzungskarte des Regionalplans 2013 des Regionalverbands Neckar-Alb trifft für den Bereich des Planungsgebiets "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" die Festsetzung "geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N)".

Weitere Belange bzw. Vorgaben des Regionalplans sind darüber hinaus nicht tangiert.



Vgl. Regionalplan 2013 Neckar-Alb, Raumnutzungskarte

3.1

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dettenhausen ist Verbandsmitglied des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen und der damit verbundenen Flächennutzungsplanung.

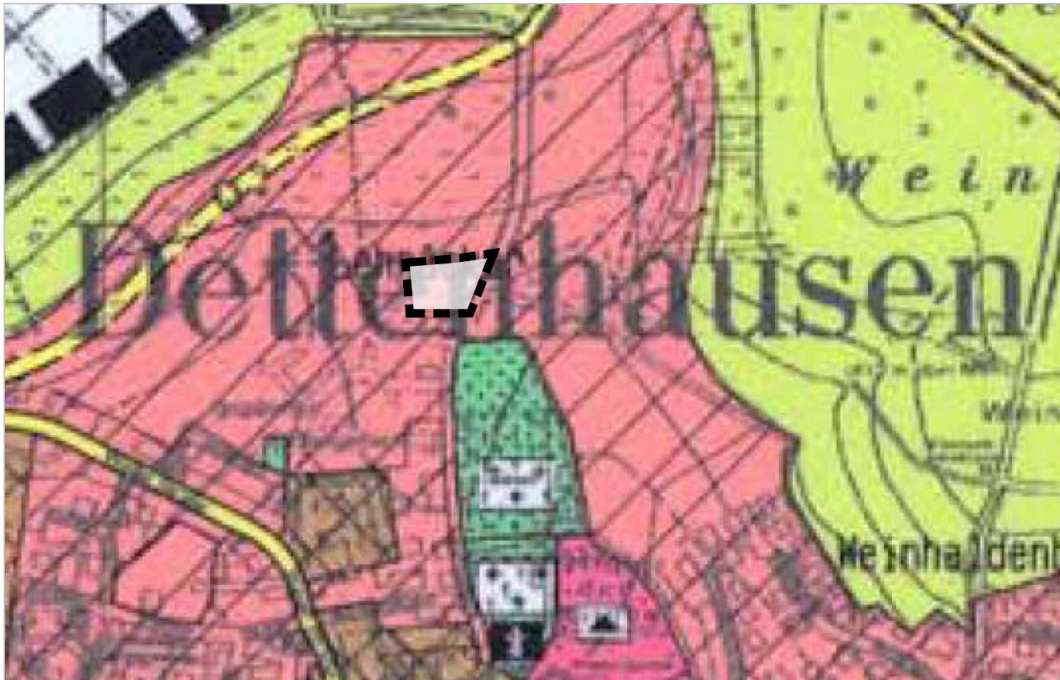
Dabei liegt aktuell sowohl ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Stand vom August 2014, als auch der Stand des von der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands am 25.04.2017 beschlossenen Vorentwurfs zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vor.

Der Vorentwurf zur Neuaufstellung befindet sich momentan im förmlich-rechtlichen Aufstellungsverfahren und hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchlaufen.

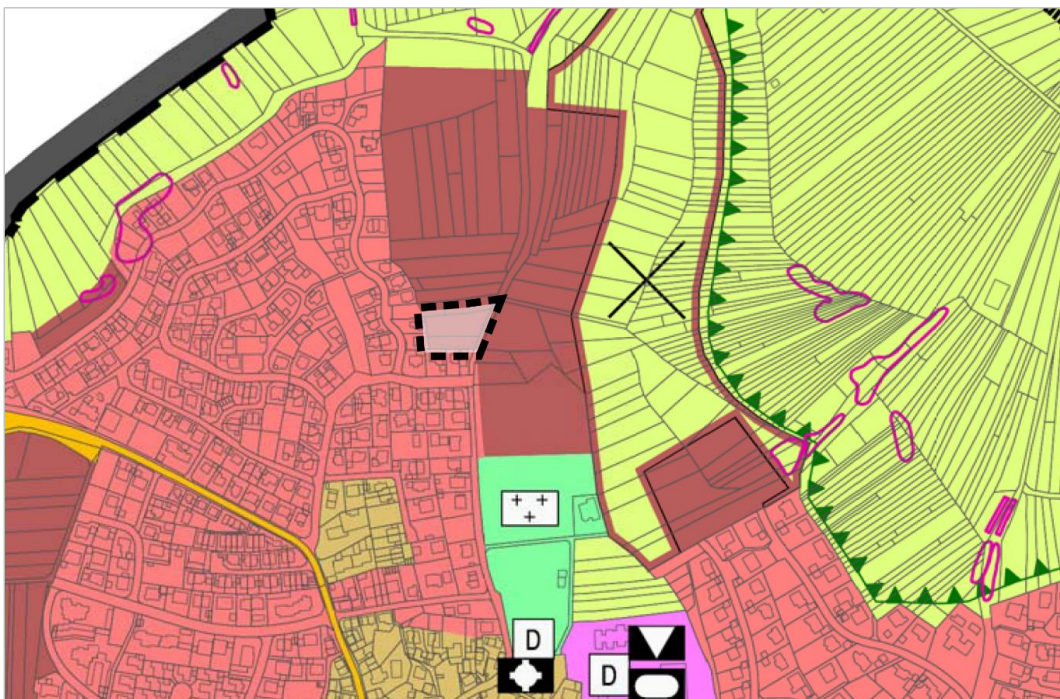
Unabhängig von den o.g. Planungsständen befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen bestehenden Wohnbauflächen (rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2014) bzw. geplanten Wohnbauflächen (Vorentwurf Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2017)

Vor diesem Hintergrund kann die Ergänzungssatzung "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" als vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt eingestuft werden.

Da die Ergänzungssatzung dabei gemäß ihrer ausschließlichen vorgesehenen Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsläche festsetzt, wird die Gemeinde Dettenhausen die entsprechende Anpassung in das aktuelle Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen einbringen bzw. vornehmen.



Vgl. Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen:
Rechtskräftiger Stand August 2014



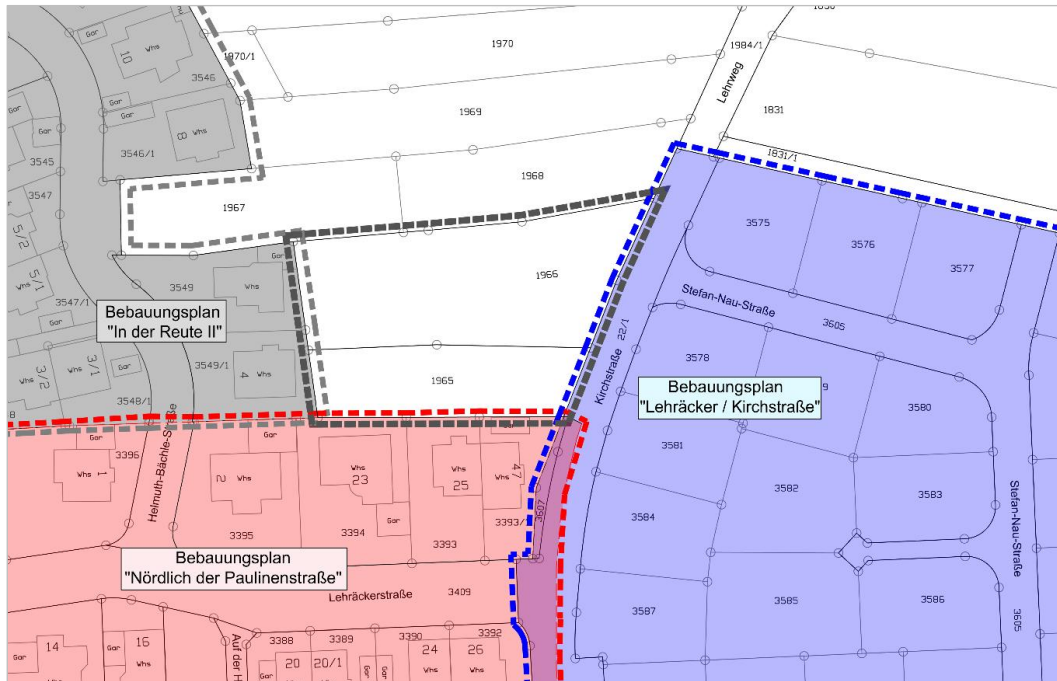
Vgl. Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen:
Vorentwurf Neuaufstellung gem. Beschluss Verbandsversammlung am 25.04.2017

3.3 Vorliegende / angrenzende Bebauungspläne

Im Osten grenzt im Verlauf der westlichen Begrenzung der Kirchstraße der rechtskräftige Bebauungsplan "Lehräcker / Kirchstraße" (2017) unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße an".

Im Westen schließt der rechtskräftige Bebauungsplan "In der Reute II" (1999) direkt an das Planungsgebiet zur Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung an. Die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Planungsgebiets bildet der rechtskräftige Bebauungsplan "Nördlich der Paulinenstraße" (1985).

Der Schwerpunkt der o.g. vorliegenden Bebauungspläne liegt dabei auf der wohnbaulichen Nutzung.



Vgl. rechtskräftige B-Pläne "Lehräcker / Kirchstraße", "Nördlich der Paulinenstraße", "In der Reute II", Gemeinde Dettenhausen

3.4 Förmliches Aufstellungsverfahren

Die Ergänzungssatzung "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" erfüllt die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr.3 sowie Abs. 5 bis 6 BauGB:

- die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt
- die Einbeziehung der Flächen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Vor diesem Hintergrund kann die Ergänzungssatzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

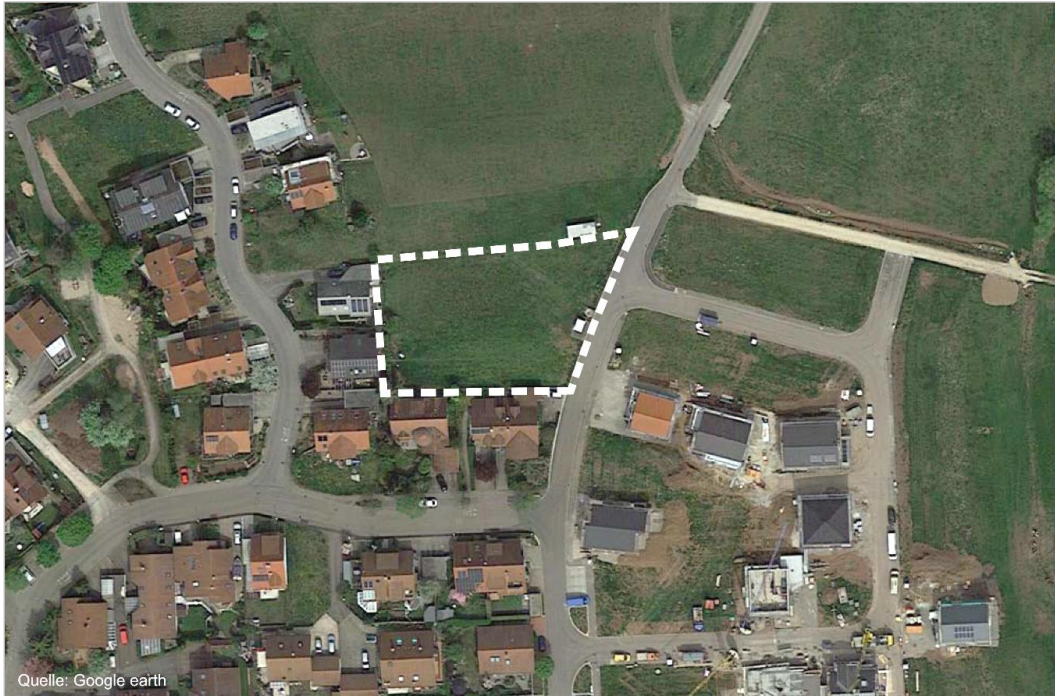
Die Verfahrensdaten bzw. der Verfahrensablauf zur Ergänzungssatzung "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" ist der Übersicht "Verfahrensvermerke" im zeichnerischen Teil der Ergänzungssatzung zu entnehmen.

4.

BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN

Um gezielte konzeptionelle Aussagen für die Entwicklung des Quartiers treffen zu können, ist es erforderlich, die unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen zu erfassen und planerisch einzuordnen.

Dabei darf jedoch nicht nur das eigentliche Planungsgebiet mit seinen unmittelbar angrenzenden Randbereichen analysiert werden, sondern es muss – insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in die sowohl natur- / freiräumlich, als auch wohnbaulich geprägte Ortslage – ein erweiterter Untersuchungsbereich betrachtet werden.



Vgl. Luftbild Google earth, Bestandssituation

4.1

Morphologische Voraussetzungen

Der Entwicklungsbereich "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" befindet sich in der deutlich ablesbaren Gesamt-Topographiesituation des nach Süden zur Ortsmitte hin abfallenden Geländeverlaufs.

Dabei stellt sich das unmittelbare Planungsgebiet weitestgehend als homogenes Geländeniiveau mit lediglich geringem Topographieverlauf dar.

4.2

Nutzungsstrukturen

Der Planungsbereich wird weitestgehend als landwirtschaftliche Fläche in Form von Acker- und Wiesenfläche genutzt.

Nach Norden setzen sich diese Freiraumstrukturen im Sinne einer eher vielfältigeren landwirtschaftlicher Nutzung mit Wiesen- und Grasland sowie vereinzelt Obstbaumstandorten. fort.

Unmittelbar an der Kirchstraße befindet sich innerhalb des Planungsgebiets eine Nutzungseinheit in Form einer Umspannstation zur zeitgemäßen Elektrizitätsversorgung der angrenzenden neueren Wohnquartiere.

Der Schwerpunkt der baulichen Nutzungsstrukturen in den nördlichen Entwicklungsbereichen der vergangenen 20 Jahren von Dettenhausen liegt annähernd ausschließlich auf Wohnen.

Das bedeutet, dass mit der Ausweisung des Quartiers "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" im Sinne dieser geplanten gemeinbedarftlichen öffentlichen Infrastruktur, die bestehenden wohnbaulichen Bereiche in der nördlichen Ortslage nutzungsstrukturell sinnvoll und kompatibel bzw. verträglich erweitert werden.

4.3

Räumlich / bauliche Strukturen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" ist bis auf die Umspannstation zur Elektrizitätsversorgung kein Baubestand im Sinne von Gebäudeeinheiten zu verzeichnen.

Die gesamte nördliche Ortslage von Dettenhausen ist geprägt durch eine 1- bis 2-geschossige, insbesondere im unmittelbar angrenzenden Quartier Kirchstraße / Lehräckerstraße / In der Reute ablesbar aufgelockerte Einzel- / Einfamilienhausbebauung.

Dabei ist in diesem Gebiet die primäre Dachform das Satteldach, jedoch in deutlich differenzierter Ausformung und Gestaltung.

4.4

Frei- / naturräumliche Strukturen

Wie bereits erörtert, liegt der Schwerpunkt des Flächenbereichs innerhalb des Planungsgebiets auf der landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Grün- und Wiesenland.

Der Flächenbereich der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße wird dabei im Norden durch einen bestehenden Graben begrenzt der das anfallende Niederschlagswasser aus dem unmittelbar angrenzenden nördlichen Landschaftsraum aufnimmt und in das Mischwasserkanalsystem im Verlauf der Kirchstraße ableitet.

Die das Planungsgebiet arrondierenden nördlichen und nordöstlichen Flächen zeichnen sich ebenfalls durch eine überwiegend intensive landwirtschaftliche Grün- und Wiesenlandnutzung aus.

Vereinzelte sind Baum- bzw. Obstbaumstandorte und Vegetationsstrukturen in Form von Hecken zu verzeichnen.

4.5

Verkehrs- und Erschließungsstrukturen

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar an der bestehenden Kirchstraße.

Dabei erfüllt dieses örtliche Netzelement die Funktion einer Haupt-Sammelstraße, die den gesamten nördlichen Entwicklungsschwerpunkt mit der Ortsmitte verknüpft.

Das bedeutet, dass die geplante Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße über ein öffentliches Verkehrselement vollumfänglich erschlossen ist.

Die Kirchstraße stellt darüber hinaus ein wichtiges Verkehrselement zur landwirtschaftlichen sowie freizeit-verkehrlichen Erschließung des gesamten nördlichen Außenbereichs und Landschaftsraumes dar.

4.6

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksfläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" mit der Flurstücksnummer 1966 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Dettenhausen.

Für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 1965 wurde aktuell bereits ein Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Dettenhausen und dem Eigentümer geschlossen.

5.

ABWÄGUNGSPROZESS / GENERELLE STANDORTEIGNUNG

Die Gemeinde Dettenhausen hat in einer vorgeschalteten Planungshase mögliche alternative Flächenbereiche innerhalb und außerhalb der bebauten Ortslage umfassend geprüft und abgewogen.

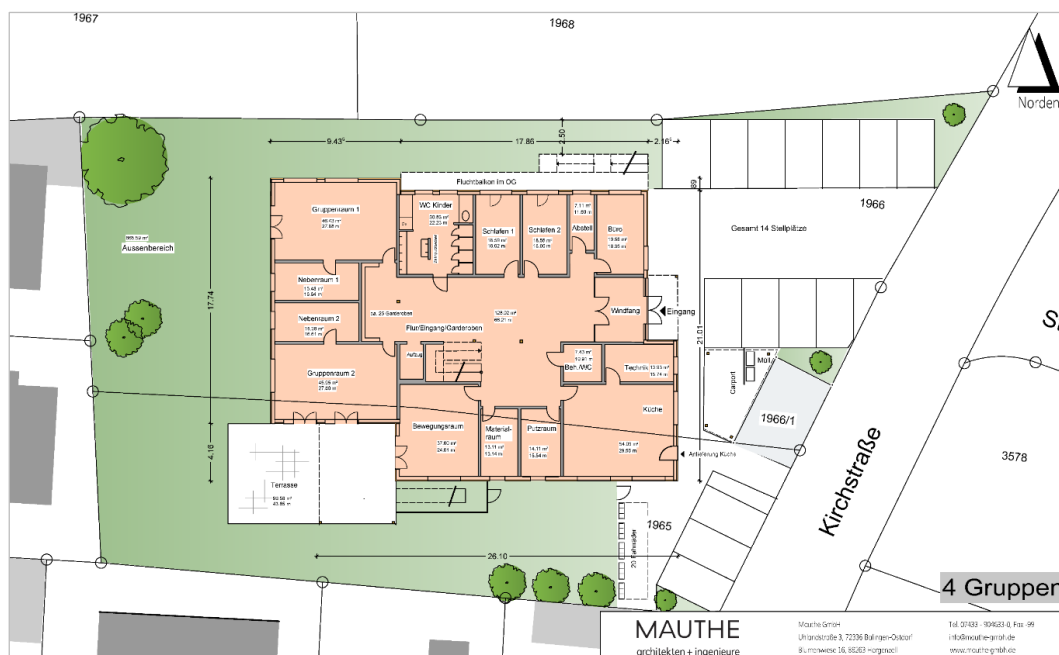
Dabei hat sich gezeigt, dass insbesondere vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit sowie nutzungsstruktureller Voraussetzungen, ausschließlich der gewählte Standort an der Kirchstraße die Realisierung einer entsprechenden infrastrukturellen Einrichtung zulässt.

Unter Berücksichtigung sämtlicher bestehender, oben bereits aufgezeigter Rand- und Rahmenbedingung sowie der bereits vorliegenden konkreten entwurflich-baulichen Definition der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung, lässt sich eine Eignung am geplanten Standort insbesondere unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten dabei nochmals nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden (Nutzungs-)Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen lassen eine Komplettierung bzw. Arrondierung im geplanten primären Sinne einer Kinderbetreuungseinrichtung als absolut plausibel erscheinen.
- Die öffentliche verkehrliche Erschließung bzw. Anbindung an das bestehende Verkehrssystem ist vollumfänglich gewährleistet.
- Das vorhandene Erschließungssystem ist dabei geeignet, das zusätzlich zu erwartende begrenzte Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden Nutzung problemlos und insbesondere verträglich aufzunehmen.
- Der Standort im künftigen Zentrum des nördlichen Wohnentwicklungsschwerpunkts gewährleistet darüber hinaus eine gute und sichere fußläufige Erreichbarkeit auf kurzem Weg aus den bestehenden und perspektivischen Wohnquartieren.
- Die vorgesehene Kinderbetreuungseinrichtung fügt sich dabei grundsätzlich in seiner Art und dem Maß der baulichen Nutzung gut in die Eigenart der unmittelbaren umgebenden Ortslage ein.
- Die gewählten Entwurfsparameter bzw. der definierte planungsrechtliche Rahmen zur Entwicklung des geplanten Vorhabens lassen eine gute Integration in das bestehende Nutzungsspektrum und Verträglichkeit mit den nachbarschaftlichen Interessen der angrenzenden Quartierbereiche erwarten.
- Durch die vorgesehenen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist darüber hinaus ebenfalls eine hohe Verträglichkeit mit dem unmittelbar angrenzenden Natur- und Landschaftsraum gewährleistet.
- Die geplanten Eingriffe lassen darüber hinaus keine nachhaltig gravierenden Beeinträchtigungen in die bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten.

Vor diesem Hintergrund können für eine umfassende und nachhaltige Entwicklung des Planungsgebietes nachfolgende perspektivische Lösungsansätze formuliert, bzw. als konkrete Festsetzungen im Rechtsplan "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" definiert werden.

6. PLANUNGSZIEL / ENTWURFSKONZEPT



Vgl. Vorplanung zum Neubau eines Kindergartens, Erdgeschoss, Mauthe GmbH, Balingen und Horgenzell, 25.05.2020



Vgl. Vorplanung zum Neubau eines Kindergartens, Ansicht von Osten Schnitt A-A, Mauthe GmbH, Balingen und Horgenzell, 25.05.2020

6.1 Nutzungskonzept

Auf der Grundlage der gutachterlichen Untersuchungen und gemäß der ist für das Planungsgebiet die sehr zeitnahe Realisierung einer Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen.

Damit komplettiert das Vorhaben im Rahmen der Ergänzungssatzung "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" bedarfsorientiert und funktional sinnvoll die bereits bestehenden Nutzungsstrukturen mit dem primären Schwerpunkt Wohnen in der gesamten nördlichen Ortslage von Dettenhausen.

Es ist dabei generell eine Kinderbetreuungseinrichtung für maximal 4 Gruppen mit Kindern über 3 Jahre (ü3-Kinder) mit je ca. 25 Kindern möglich (= ca. 100 Kinder).

Würde alternativ eine ausschließliche Belegung mit Kindern unter 3 Jahren (u3-Kinder) erfolgen, könnten insgesamt 4 Gruppen mit je ca. 10 Kindern untergebracht werden. (= ca. 40 Kinder).

Aktuell wird eine Anfangsbelegung mit 1 bis 2 Kleinkindgruppen (u3) geprüft.

6.2

Bebauungskonzept

Der vorliegende Entwurf des Büros Mauthe GmbH, Balingen und Horgenzell sieht dabei ein Grundrissangebot mit sämtlichen erforderlichen Räumlichkeiten vor (Gruppen-, Schlaf-, Bewegungsräume, Mehrzweckraum, Sanitär-, Neben-, Technikräume, Küche, Büro-, Verwaltungsräume, etc.), das die Voraussetzungen zum Betrieb der vorgesehen vollumfänglich gewährleistet.

Geplant ist ein kompakter, annähernd quadratischer 2-geschossiger Baukörper (Höhe ca. 7,0 m) in begrünter Flachdachausführung.

Durch die vorgesehene Gebäudehöhe und gezielte bauliche Gliederung von Fassadenabschnitten, ist festzustellen, dass sich das Bauvorhaben gut verträglich in die umgebenden baulich-räumlichen Strukturen eingefügt.

6.3

Erschließungskonzept

Die äußere verkehrliche und fußläufige Erschließung des Quartiers "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" ist, wie bereits umfassend erörtert, durch die vorhandene Kirchstraße grundsätzlich gesichert.

Sowohl die Kirchstraße als unmittelbarer öffentlicher verkehrlicher Zubringer, als auch die Erschließungselemente der angrenzenden Quartiere sind in ihrer baulichen und funktionalen Ausprägung problemlos in der Lage, die durch die geplante Infrastruktureinheit zusätzlich hervorgerufenen begrenzten Verkehre problemlos und verträglich aufzunehmen.

Das Gebäude der Kinderbetreuungseinrichtung ist so ausgerichtet, dass die Eingangssituation auf kurzem Weg von der Kirchstraße aus erreicht werden kann.

Unmittelbar im Verlauf der Kirchstraße sind innerhalb des Planungsgebiets insgesamt 14 ebenerdige Stellplätze für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Einrichtung und für bringende und abholende Eltern angeordnet.

Darüber hinaus wird das Abstellen von 20 Fahrrädern auf einer Fläche in direkter räumlicher Zuordnung zur Kirchstraße mit entsprechenden Sicherungsvorrichtungen gewährleistet.

6.4

Grün- und Freiflächenkonzept

Primär ist die westliche und nachgeordnet die südliche Grundstücksfläche als Spiel-, Aufenthalts- und Freibereich der Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen.

In der nordwestlichen Grundstücksabschnitt kommt jedoch eine stark gefährdete Pflanzenart vor (insbesondere die Knollige Spierstaude - *Filipendula vulgaris*), weshalb dieser Teil des Planungsgebiets zur dauerhaften Erhaltung dieser Vegetationsstrukturen mit einer Maßnahme belegt werden muss.

Die Integration dieser Erhaltungsmaßnahme in das freiräumliche Nutzungskonzept erfolgt im

Zuge der konkreten Freiflächengestaltungsplanung. Alternativ zum Schutz innerhalb der Außenanlage der Kinderbetreuungseinrichtung ist auch das Verpflanzen der Art in eine geeignet Ersatzfläche möglich.

Zur Einbindung in die umgebende Landschaft und zur Beschattung der Außenspielbereiche sind auf dem Baugrundstück darüber hinaus zwei mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen.

Auf Grund der eher geringen Flächenverfügbarkeit der geplanten Gebäudeeinheit zum nördlichen Außenbereich, lassen sich unter Einhaltung der Abstandsvorschriften keine weiteren Baumstandorte realisieren.

Die verbindlich vorgeschriebene Dachbegrünung gewährleistet darüber hinaus eine optimale Integration im Sinne des Landschaftsbildes sowie einer Grünvernetzung des Infrastrukturstandorts mit dem bestehenden Natur- und Landschaftsraum.

Zusätzlich tragen flächige Dacheingrünungen zu einer erheblichen Verbesserung der örtlichen kleinklimatischen Situation bei (Regenwasserrückhaltung, Klimaschutz, Kühlung, Staubfilter, Naturschutz und Biodiversität, Lärminderung, etc.) bei.

Unter städtebaulich-grünordnerischen Gesichtspunkten lässt sich deshalb feststellen, dass das gewählte Konzept eine weitestgehend konsequente Durchgrünung des Quartiers "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" und teilweise Kompensation des wegfallenden momentanen Freiraums infolge künftiger baulicher Entwicklungen durch Festsetzungen mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen / Pflanzgebote im Bereich der gemeinbedarftlichen Entwicklungsfläche gewährleistet.

6.5

Ver- und Entsorgung

6.5.1

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die Neubebauung im Planungsgebiet für Lösch- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.

6.6.2

Abwasserbeseitigung

Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser und das häusliche Schmutzwasser innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" werden in die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Kirchstraße abgeleitet.

Es ist vorgesehen, das aus nördlicher Richtung zufließende Oberflächenwasser aus dem angrenzenden Landschaftsraum über den bestehenden bzw. abschnittsweise neu anzulegenden Wassergraben abzuleiten.

Dazu ist dieser in Richtung Osten entsprechend zu verlängern und das Gelände nördlich der geplanten Stellplätze entsprechend in der Form zu modellieren, dass eine Ableitung in den Graben erfolgen kann.

Darüber hinaus ist das Auffangen von Regenwasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen zur Rückhaltung und zur Verwendung als Brauchwasser unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Anforderungen im Planungsgebiet "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" generell möglich bzw. wird grundsätzlich empfohlen.

6.5.3

Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene Stromleitungsnetz bzw. durch direkten Anschluss an die im Planungsgebiet bereits bestehende Umspannstation.

7.

UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das Büro Menz Umweltplanung hat im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, die Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, ermittelt, welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die Aufstellung bzw. Umsetzung der Ergänzungssatzung "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" entstehen und die Möglichkeiten der Überwindung aufgezeigt.

7.1

Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet umfasst Grünlandflächen, welche kleinräumlich unterschiedlich ausgeprägt sind.

Im Nordwesten des Gebietes findet sich in einer nieder-wüchsigen Wiese die Knollige Spierstaude - *Filipendula vulgaris* (auch: Kleines Mädesüß), welche in der Roten Liste Baden-Württembergs für den Naturraum „Südliche Gäulandschaften und Keuper-Lias-Land“ als gefährdet geführt wird (LUBW 1999).

Es handelt sich um einen Bestand mit sieben Einzelpflanzen und drei flächenhaften Vorkommen (0,50, 0,25 und 0,25 m²)

Im Planungsgebiet befindet sich darüber hinaus ein Graben, der jedoch zum Zeitpunkt der Erfassung trocken und vollständig durch Wiesenvegetation bewachsen war. Er stellt somit kein Habitat für Amphibien dar.

Die übrige Fläche ist von einer hochwüchsigen, grasreichen Wiese bewachsen.

Gesetzlich geschützte oder Rote Liste-Arten wurden hier nicht gefunden.

7.2

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Aufgrund des Fehlens von Gehölzen sind Quartiere von Fledermäusen, Holzkäfern und gehölzbrütenden Vogelarten, die im Sinne des § 44 BNatSchG relevant sein könnten, nicht vorhanden.

Auch das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Amphibien- und Reptilienarten sowie Insekten und weiteren Säugetierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ist auszuschießen.

Für Offenlandbrutvögel ist das Gebiet zu stark mit vertikalen Kulissen vorbelastet und enthält keine Staudenfluren, die für Bodenbrüter relevant sein könnten.

Für Vögel, Fledermäuse und Amphibien kommen die betroffenen Wiesen als Jagdhabitat in Frage.

Dem Schutz des § 44 BNatSchG unterliegen diese jedoch nur, wenn es sich um essenzielle Jagdhabitate handelt, deren Verlust mit der Aufgabe von Fortpflanzungs- und Ruhestätten einhergehen kann.

Das ist aufgrund der durchschnittlichen Ausprägung der Jagdhabitats und der geringen Größe des betroffenen Gebiets auszuschließen.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen sind.

7.3

Maßnahmen

Unabhängig von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind durch die geplante Bebauung die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB aufgrund möglicher Auswirkungen auf das Vorkommen gefährdeter Arten betroffen.

Um negative Auswirkung zu vermeiden, werden im Textteil für die im Panteil zur Ergänzungssatzung "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" zu schützende Maßnahmenfläche [M] entsprechende Festsetzungen zum dauerhaften Erhalt getroffen.

8.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1

Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird entsprechend seiner ausschließlichen baulichen Nutzungsart die Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuungseinrichtung" getroffen.

Es sind dabei bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der zugeordneten Zweckbestimmung im Sinne einer Kinderbetreuungseinrichtung vereinbar sind.

Hierzu zählen auch nachgeordnete notwendige Büro- und Verwaltungsräume, Lager- und Nebenräume, etc., die für den Betrieb der Einrichtung erforderlich sind.

8.2

Maß der baulichen Nutzung

Um das angestrebte Ziel einer höhenmäßigen homogenen Einbindung sowohl in die umgebenden vorhandenen Bebauungsstrukturen, als auch in die landschaftlichen Randbedingungen zu gewährleisten, wird für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Planungsgebiets eine maximal zulässige Gebäudehöhe, als zentral bedeutendem Entwurfsparameter, festgesetzt.

Die Ergänzungssatzung sieht darüber hinaus keine weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, wie z.B. überbaubare Grundstücksfläche, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, etc. vor.

Es besteht aus planungsrechtlicher Sicht insbesondere deshalb auch keine Veranlassung bzw. Erfordernis, da einerseits mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe der entscheidende bauliche Entwicklungsfaktor definiert wird und andererseits bereits ein in seiner Ausformung konkreter, vom Gemeinderat beschlossener Gebäudeentwurf vorliegt und sich darüber hinaus die Fläche innerhalb der Ergänzungssatzung "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" (zukünftig) vollständig im Eigentum der Gemeinde Dettenhausen befindet.

Darüber hinaus obliegt es generell der Planungs- bzw. Abwägungshoheit des Gemeinderats der Gemeinde Dettenhausen, Entscheidungen hinsichtlich der aktuellen oder auch zukünftigen angemessenen baulichen Entwicklung für diesen Quartierbereich zu treffen.