

Gemeinde Lautertal

Konzept zum Kita Neubau in Lautertal

erarbeitet von der
Energiegenossenschaft Odenwald eG

Stand: 24.05.2023



Energiegenossenschaft
Odenwald

Agenda

- Bisherige Standorte der KiTas S. 3
- Potentialflächen für Neubau S. 4
- Artenschutzrechtliches Gutachten zu den Potentialflächen S. 10
- Städtebauliche Beurteilung der Potentialflächen S. 22
- Grundstücksauswahl auf der Basis von Größe und Verwendung S. 26
- Nutzwertanalyse der vier verbleibenden Grundstücke S. 27
- Ergebnis S. 28
- Bebaubarkeit „Schiffersacker B“ S. 29
- Bebaubarkeit „Destag Gelände“ S. 33
- Raumprofil S. 38
- Ursprünglicher Umsetzungsplan S. 41
- Ursprüngliche Kostenplanung S. 43
- Weiteres Vorgehen S. 45

Kita's in Lautertal und die geplanten Änderungen

🔴 = vorhandene Kitas

Plan:

- Neubau für Ü 3: 6 gruppig +
U 3: 3 gruppig

Als Ersatz für:

- Kita Lautern
- Kita Reichenbach
- Kita Elmshausen (3 U-Kinder)

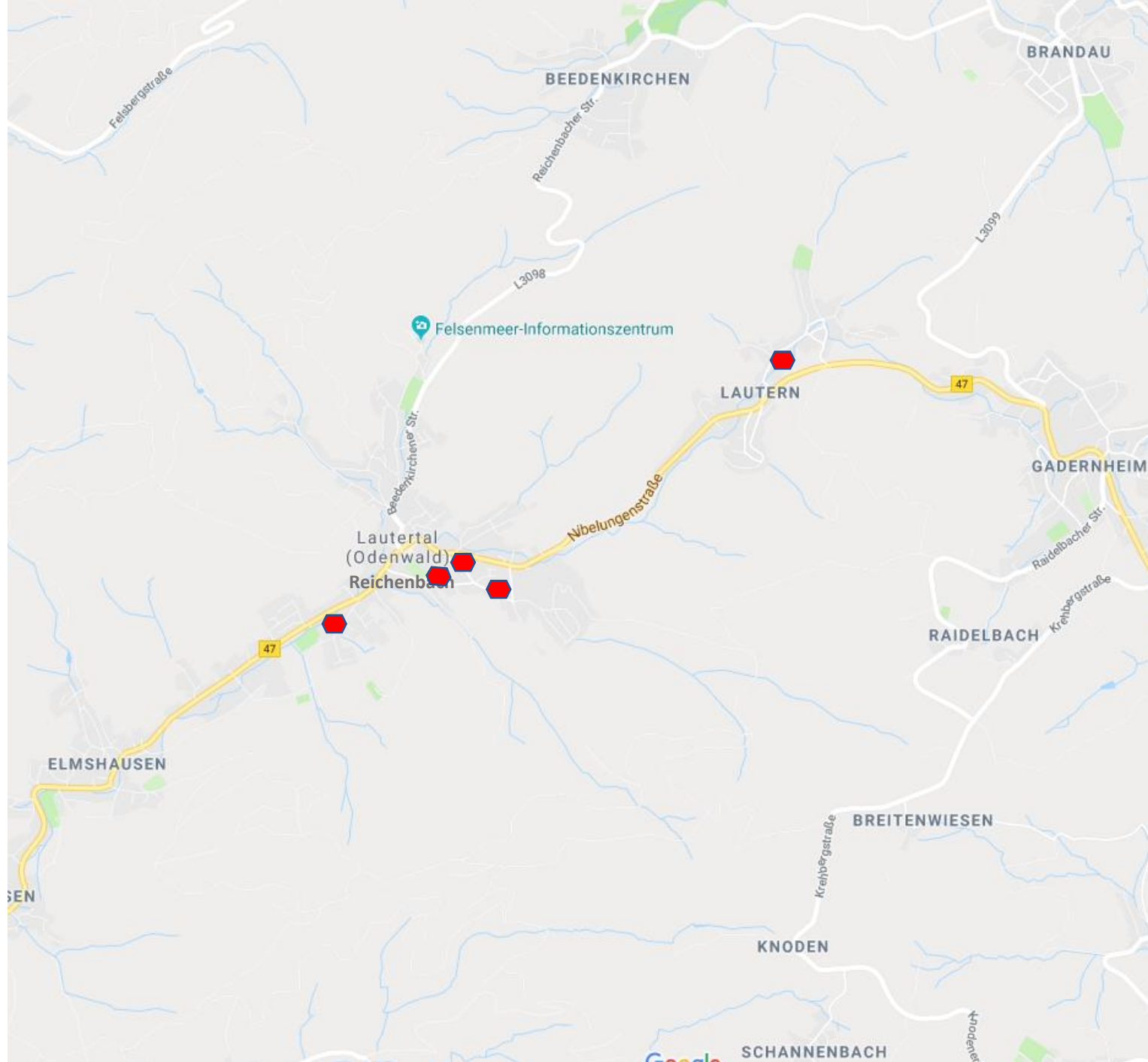
Grundstücksauswahl

Reichenbach:

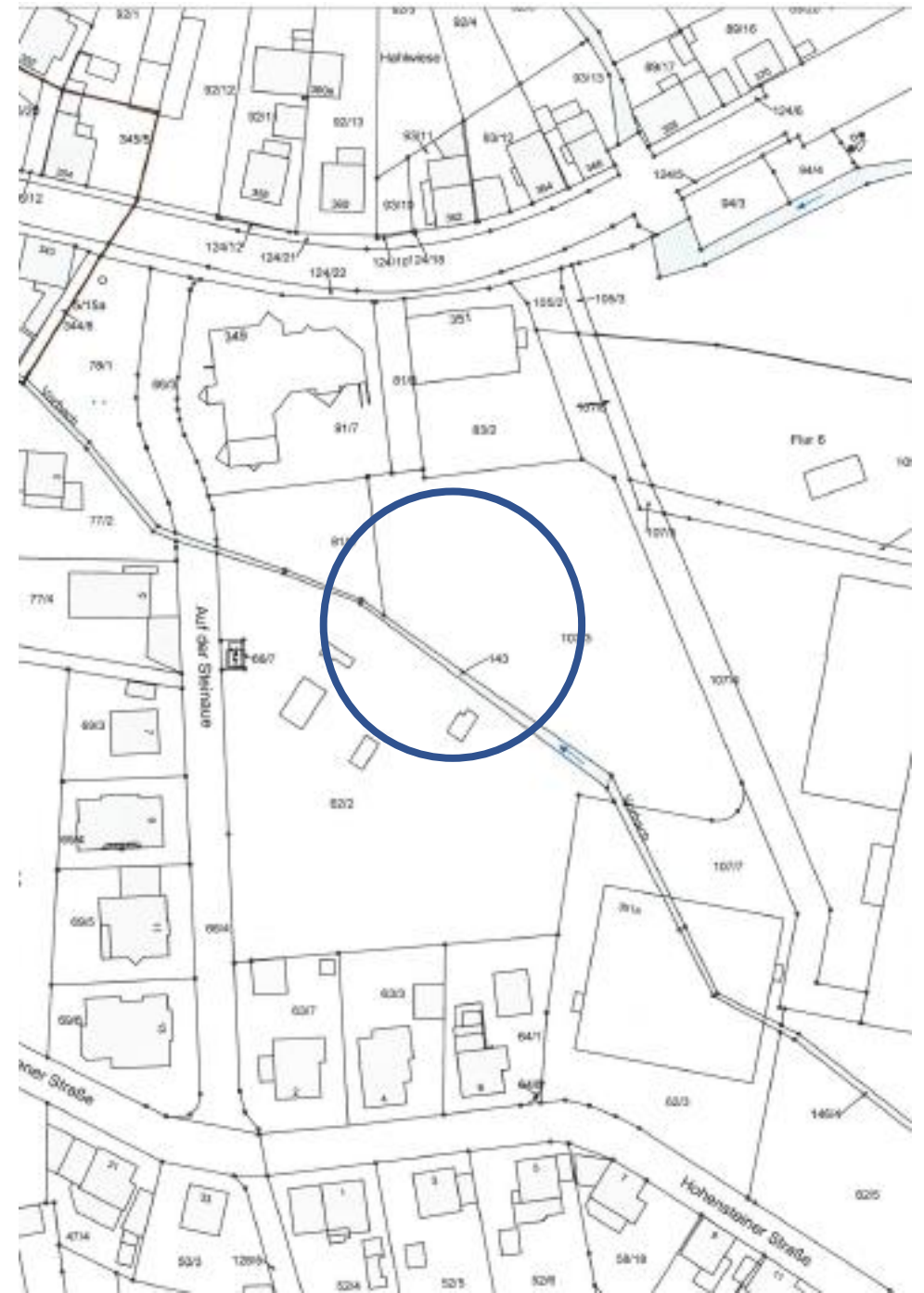
- Destag-Flächen, Auf der Steinaue
- Weidefläche, Vier Morgen
- Lautertalhalle,
Am Schiffersackerweg „A“
Am Schiffersackerweg „B“
- Bisheriger Standort, Knodener Straße

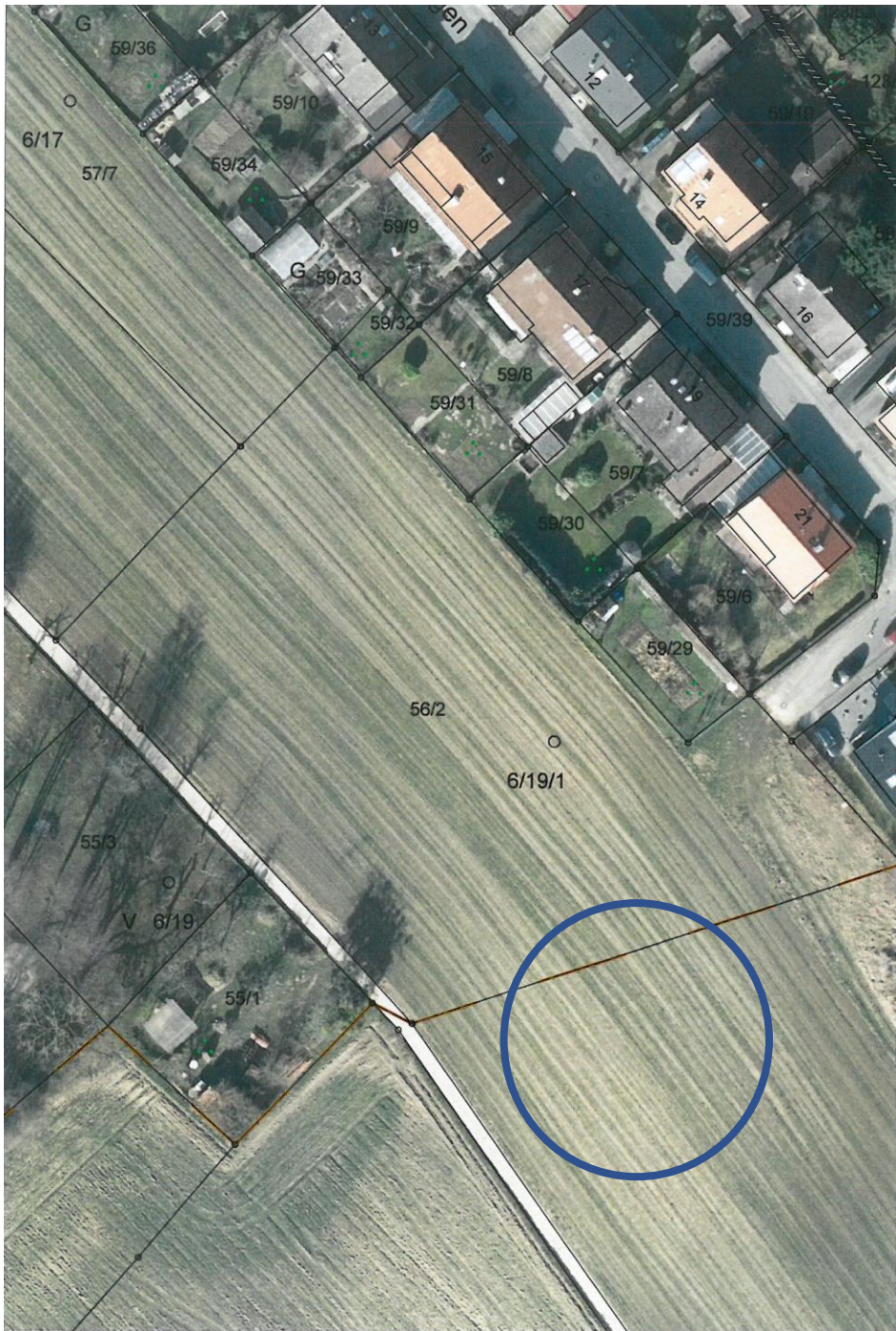
Lautern:

- Bisheriger Standort Löserweg



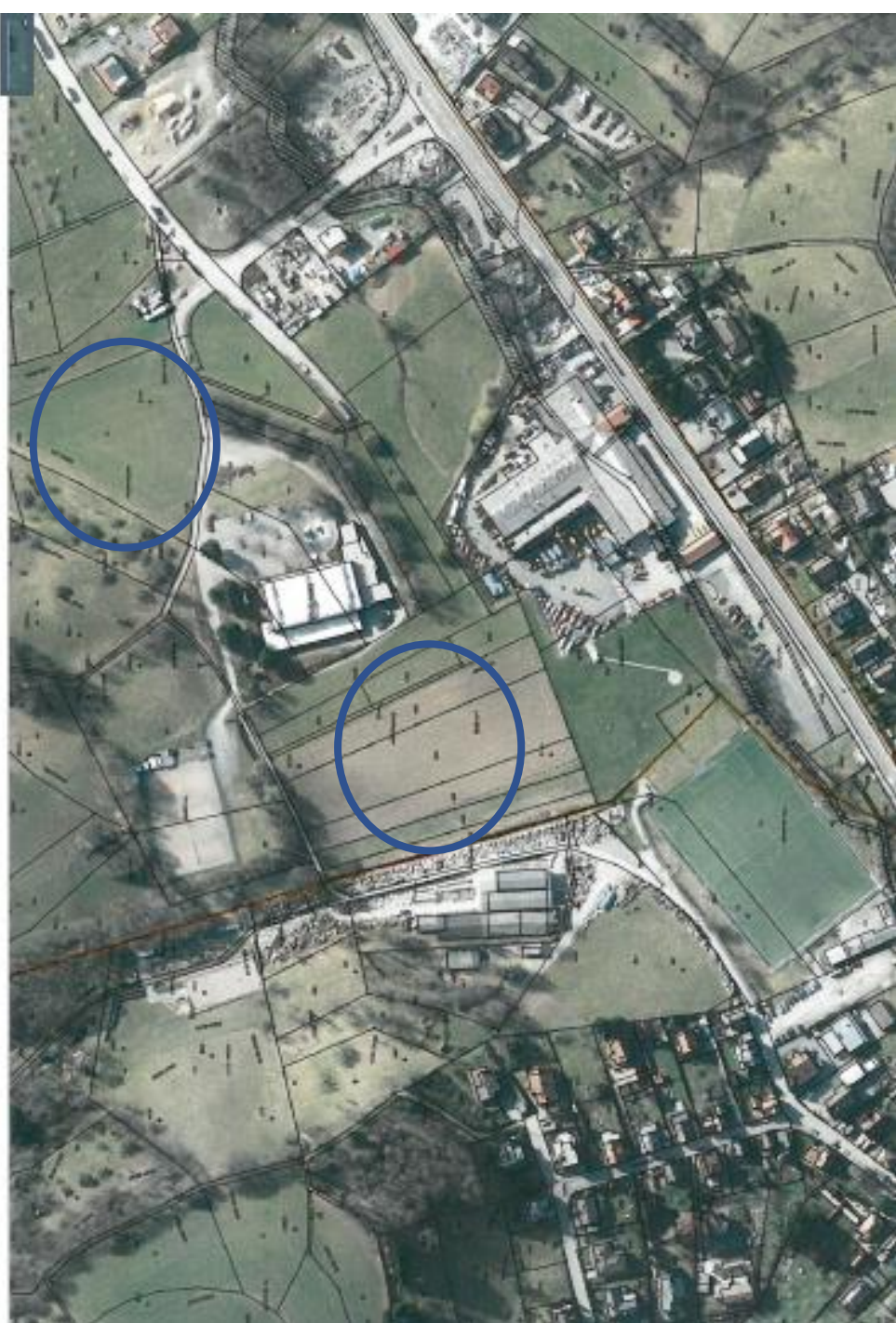
1.
Destag - Gelände





2.
Weidefläche,
In den vier Morgen

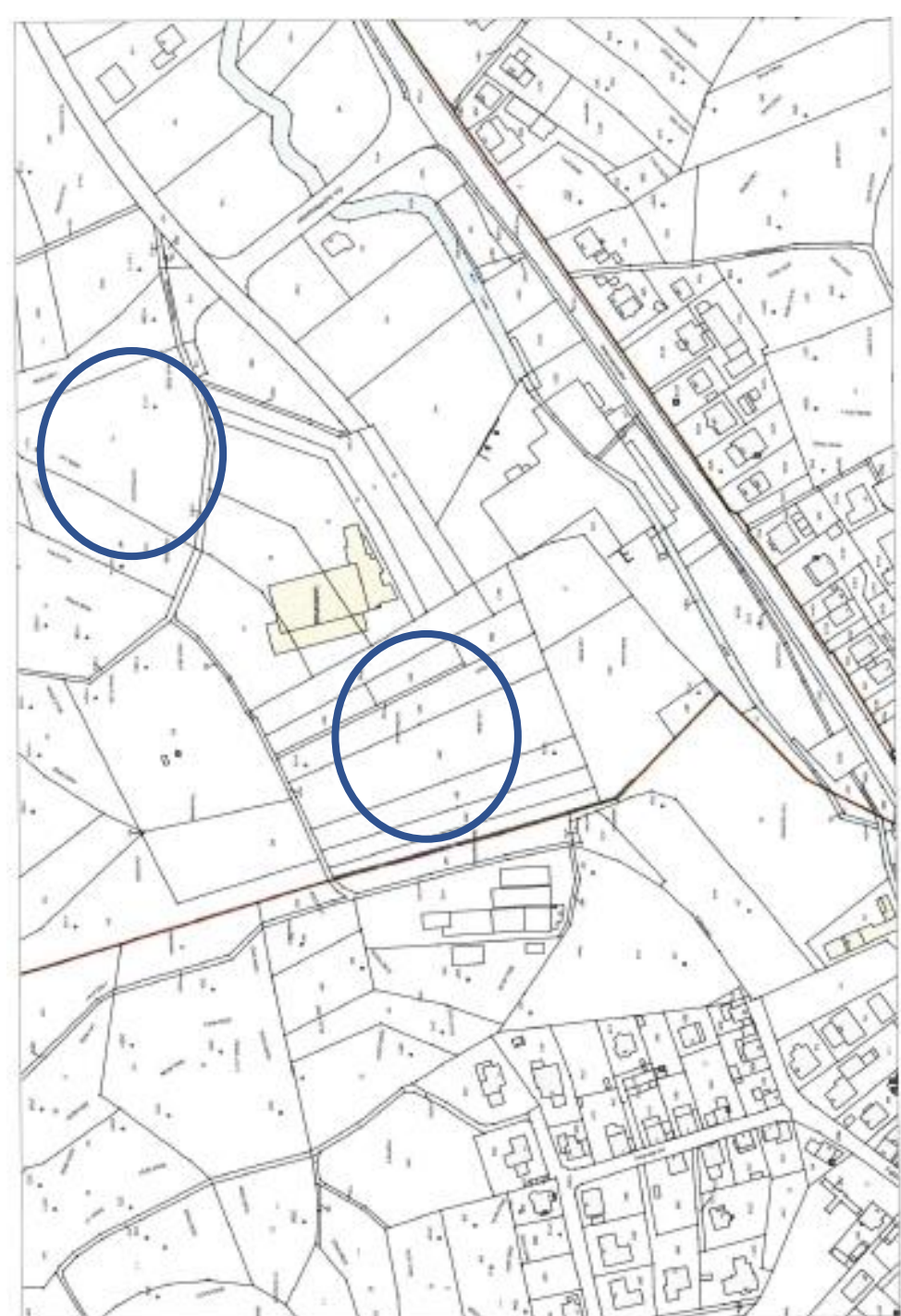




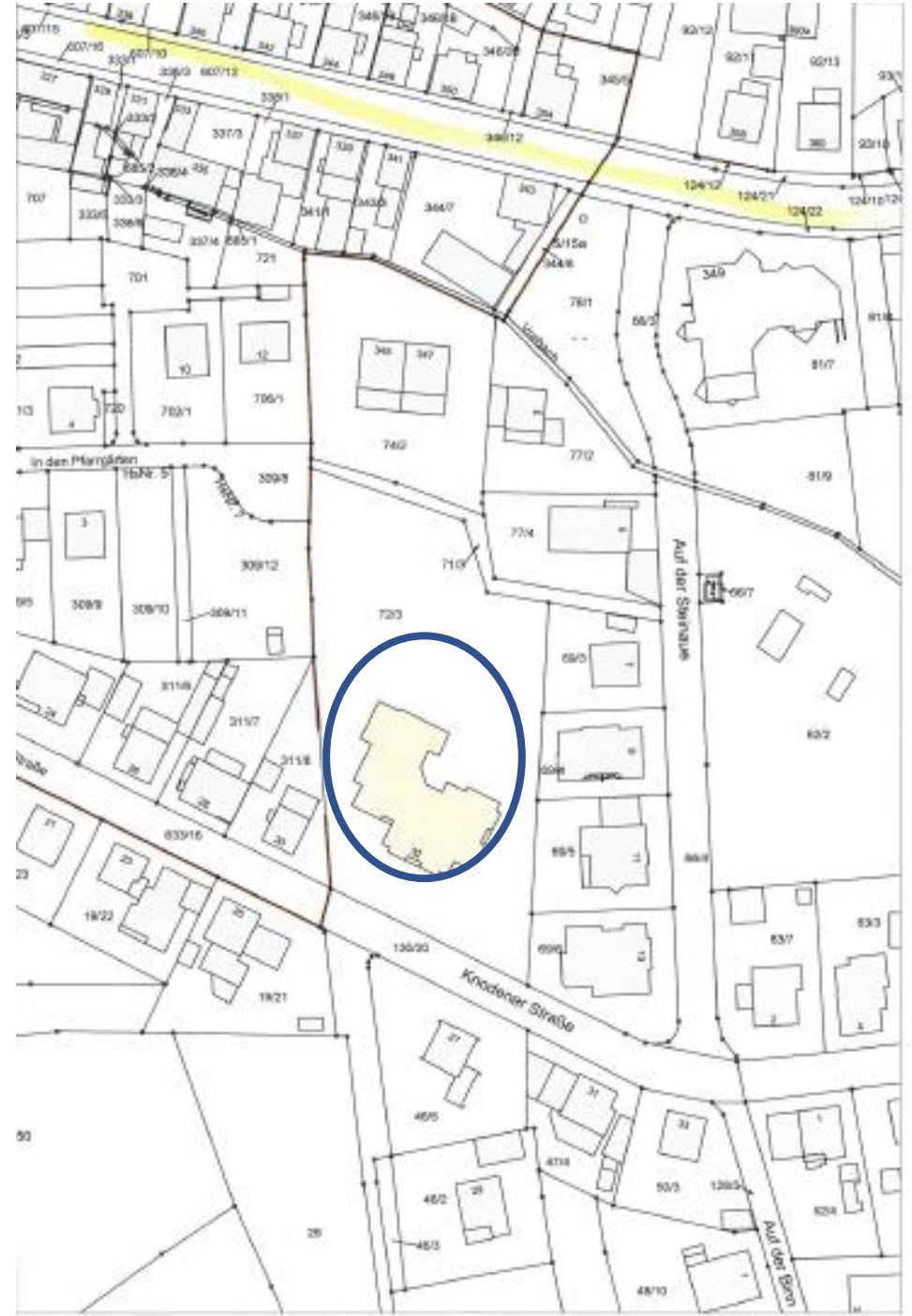
3. und 4.
Lautertalhalle

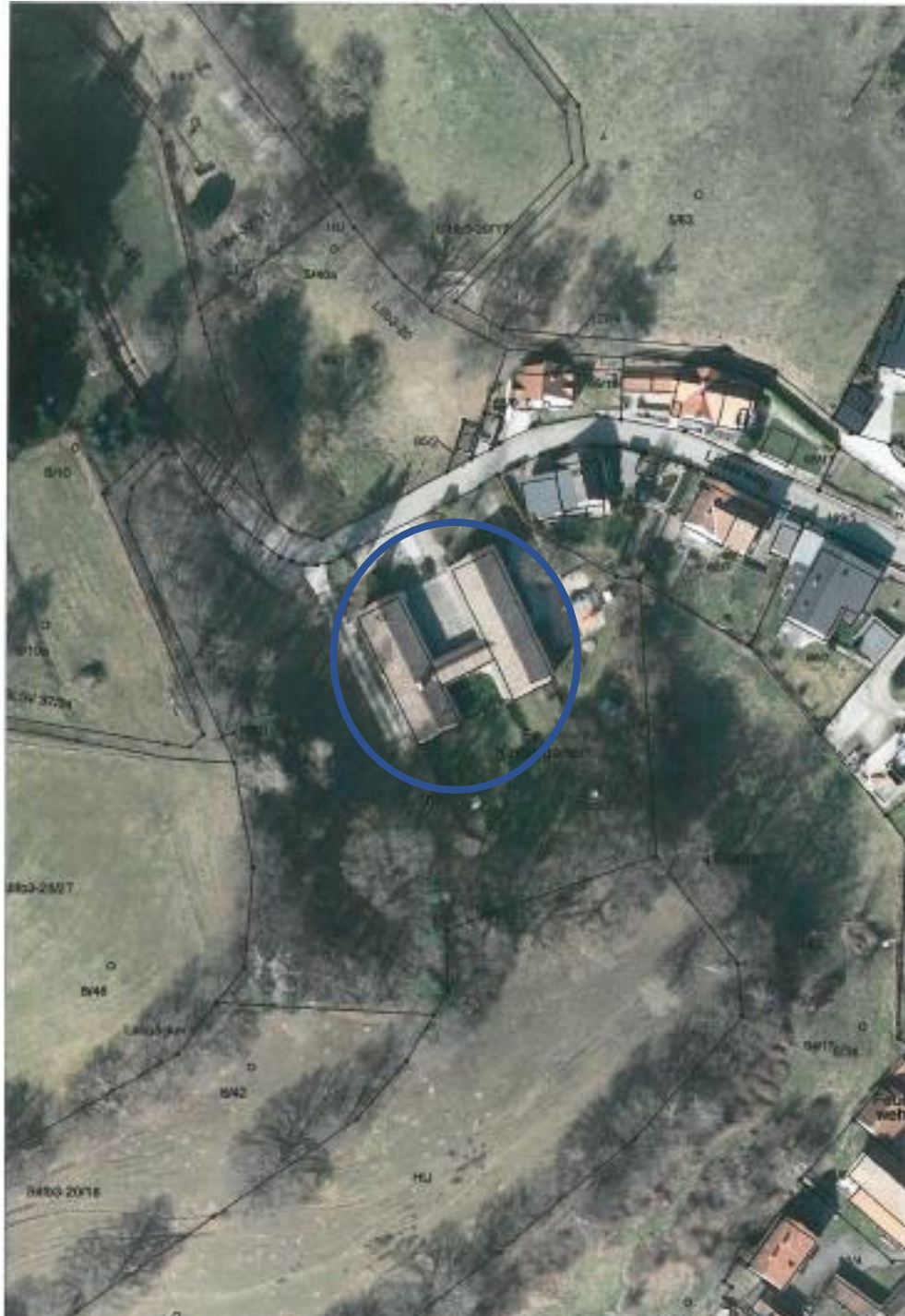
4.
Am Schiffersackerweg „B“

3.
Am Schiffersackerweg „A“



5.
Bisheriger Standort,
Knodener Straße,
Reichenbach





6.
Bisheriger Standort,
Löserweg,
Lautern



Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse im Rahmen eines Kita-Neubauvorhabens 6 Standortalternativen

Auftraggeber Gemeinde Lautertal

Büro für Faunistik und Landschaftsökologie



Dirk Bernd
Schulstrasse 22
64678 Lindenfels-Kolmbach
Tel. (06254) 940 669
Mobil: 017623431557
e-mail: BerndDirk@aol.com
www.bürobernd.de

Lindenfels, den 09. Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
2	Rechtliche Grundlagen	4
3	Flächenkulisse	5
4	Methodik	9
5	Ergebnisse und Beurteilung.....	10
5.1	Teilfläche 1 – Südwestlich GWG & FG Schiffersacker	10
5.2	Teilfläche 2 – Destag	11
5.3	Teilfläche 3 – In den vier Morgen.....	12
5.4	Teilfläche 4 – GWG & FG Schiffersacker	13
5.5	Teilfläche 5 – Kita Reichenbach Knodener Straße	14
5.6	Teilfläche 6 – Kita Lautern	15
6	Zusammenfassung	16
	Bilddokumente	17

1 Einleitung

Die Gemeinde Lautertal ist weiterhin auf der Suche nach Flächen für die Erweiterung oder den Neubau einer Kindertagesstätte.

Bis hierher erfolgten verschiedene Prüfschritte innerhalb einer Flächenkulisse.

Somit liegt eine finale artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) vom 21. Dezember 2021 für den Standort südwestlich des „Gewerbe- und Freizeitgeländes Schiffersacker“ vor und eine Standortprüfung unter artenschutzrechtlichen/naturschutzfachlichen Gesichtspunkten innerhalb des GWG & FG Schiffersacker vom 27. August 2022.

Nachfolgen werden hier weitere Standortalternativen aus artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten im Sinne einer überschlägigen Prüfung (soweit jahreszeitlich möglich) bzw. als Potenzialanalyse geprüft.

Mit der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse der Standortalternativen wurde das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Dirk Bernd in Lindenfels beauftragt.

2 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung bzw. Potenzialanalyse finden sich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist. Das Bundesnaturschutzgesetz setzt unter anderem die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, 92/43/EWG) und die Vogelschutz-Richtlinie (V-RL, 2009/147 EG) der Europäischen Union um. Das Artenschutzrecht ist unmittelbar geltendes Bundesrecht; einer Umsetzung durch die Länder bedarf es nicht.

Die Notwendigkeit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Zugriffsverboten bzw. Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5 u. 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG, mit denen die entsprechenden Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 u. 16) und der V-RL (Art. 5, 9 u. 13) in nationales Recht umgesetzt werden.

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind daher, wie auch die nicht geschützten Arten, nur im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln.

Bebauungspläne erfüllen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zwar nicht selbst, gegen die Zugriffsverbote kann jedoch bei der späteren Realisierung der durch Bebauungspläne zugelassenen Bauvorhaben verstoßen werden. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind einer gemeindlichen Abwägung im Bauleitplanverfahren nicht zugänglich. Daher ist bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, da die Bebauungspläne andernfalls wegen eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein könnten.

3 Flächenkulisse

Nachfolgend werden die einzelnen zu prüfenden Flächen (n=6) dargestellt. Hier vorliegend werden zur besseren Übersicht alle Flächen zusammenfassend aufgeführt, somit die bereits bearbeiteten Flächen als auch die neuen Standortalternativen.

Die Bezeichnungen der neuen Teilflächen sind den Unterlagen der Energiegenossenschaft Odenwald eG entnommen und stehen in den jeweiligen Klammern neben der Teilflächenaufzählung.

Teilfläche 1 (4. Am Schiffersackerweg „B“; Südwestlich GWG & FG Schiffersacker – siehe auch ASP vom 21.12.2021)

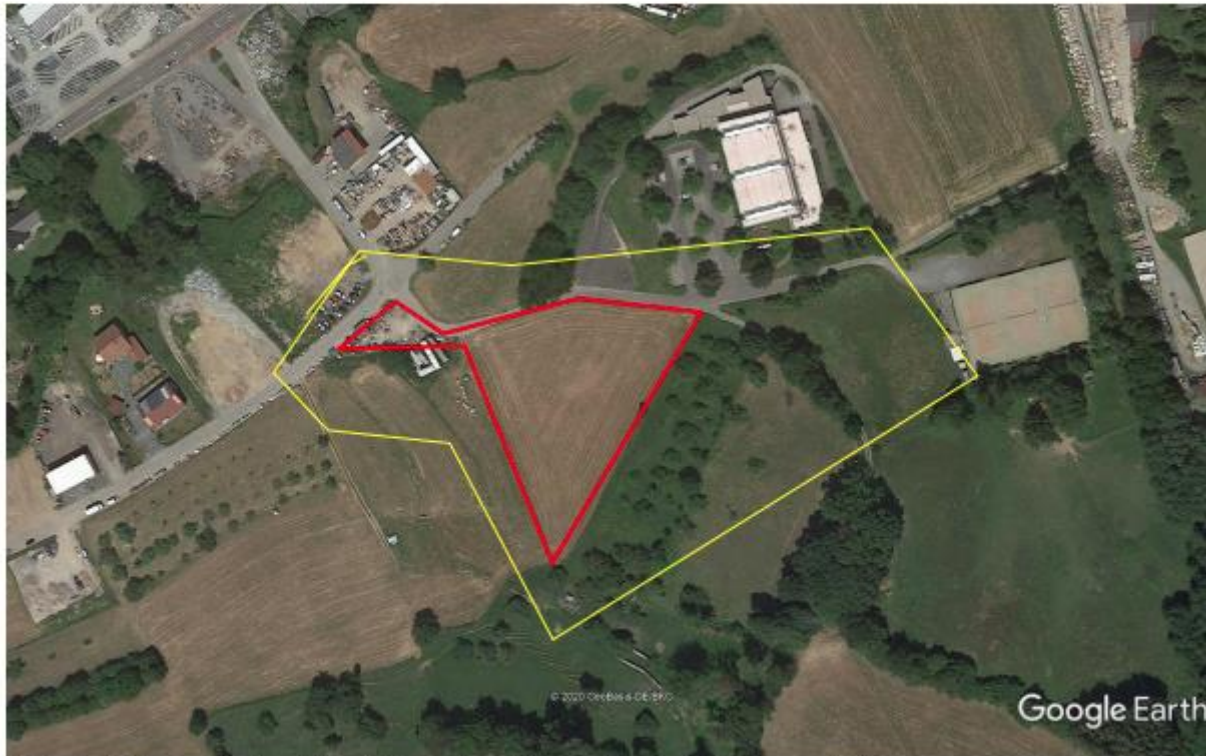


Abb. 1: Schematische Darstellung des Plangebietes (rot umrandet); Untersuchungsraum (gelb umrandet) – aus ASP vom 21.12.2021

(Lizenznummer: DE 83756029123)

Teilfläche 2 (1. Destag – Gelände)



Abb. 2: Vorhabensbereich (gelber Kreis) – siehe auch Antrags-/Planunterlagen

Teilfläche 3 (2. Weidefläche, In den vier Morgen)



Abb. 3: Vorhabenbereich (gelber Kreis) – siehe auch Antrags-/Planunterlagen

Teilfläche 4 (3. Am Schiffersackerweg „A“ – siehe auch Bewertung vom 27. August 2022)



Abb. 4: Vorhabenbereich (gelber Kreis) – siehe auch Antrags-/Planunterlagen

Teilfläche 5 (5. Bisheriger Standort, Knodener Straße, Reichenbach)

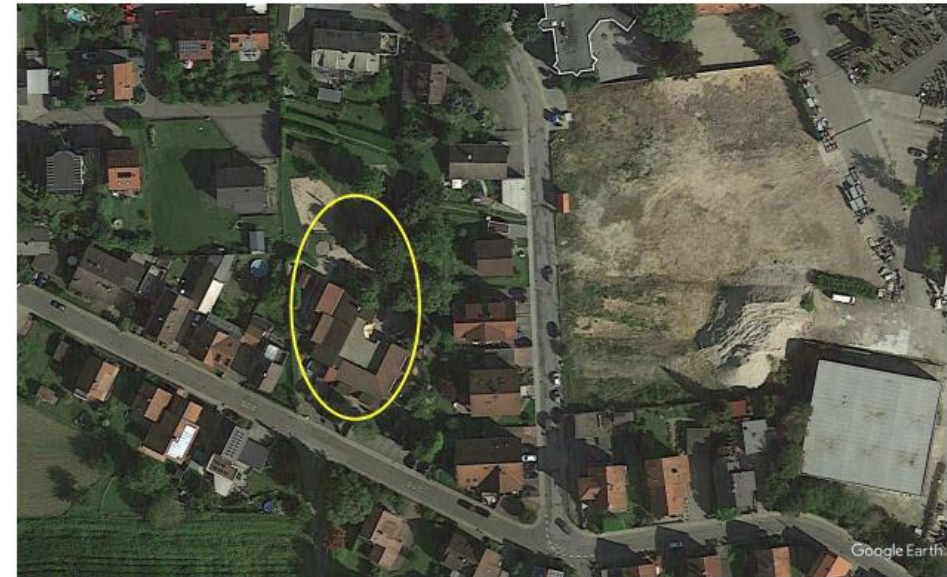


Abb. 5: Vorhabenbereich (gelber Kreis) – siehe auch Antrags-/Planunterlagen

Teilfläche 6 (6. Bisheriger Standort, Löserweg, Lautern)



Abb. 6: Vorhabenbereich (gelber Kreis) – siehe auch Antrags-/Planunterlagen

4 Methodik

Datenrecherche und Untersuchungsauswahl von Arten/Gruppen. Um die zu untersuchenden Arten und Tierartengruppen einzugrenzen, erfolgte eine Abfrage des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Natureg (HLNUG) und den dort zur Verfügung stehenden Diensten. Auch andere mittlerweile häufig genutzte naturschutzfachliche Plattformen wie Naturgucker.de, ornitho.de wurden eingesehen.

Aufgrund der Lebensraumausstattung wurden die europarechtlich planungsrelevanten Arten/Artengruppen betrachtet, die im Naturraum vorkommen können, bzw. mit deren Vorkommen aufgrund o.g. Daten bzw. der Erfahrung des Gutachters zu rechnen waren. Weiterhin wurde auch auf wertgebende national geschützte Arten im Rahmen der Kontrolltermine und Begehungen geachtet.

Unter wertgebenden bzw. planungsrelevanten Tierarten/Artengruppen waren demnach in erster Linie Vögel, Reptilien, Heuschrecken und Schmetterlinge zu beurteilen bzw. eine Lebensraum-Potenzialanalyse durchzuführen, unter dem Punkt Ergebnisse werden die Befunde dargestellt und beurteilt.

Tab. 1: Kontrolltermine

Datum	Witterung zum Zeitpunkt der Untersuchung	Erfassung planungsrelevanter Arten soweit möglich ansonsten Potenzialanalyse
05.01.2023	100% bedeckt, um 5°C, 0 Bft	Vögel, weitere Arten

5 Ergebnisse und Beurteilung

Nachfolgend die zusammenfassende Darstellung der erkennbaren oder potenzial wahrscheinlichen artenschutzrechtlichen Belange.

Zur besseren Übersicht werden hier nur die tatsächlich artenschutzrechtlichen Belange aufgezeigt, eine jeweilige Abschichtung von Arten, die innerhalb der jeweiligen Teilflächen kein Lebensstättenpotenzial finden oder aufgrund der Vorbelastung nicht vorkommen können unterbleibt. Demzufolge entsteht kein Defizit in der Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bzw. des potenziell vorkommenden planungsrelevanten zoologischen und botanischen Arteninventars bzw. geschützter Biotope sondern sind diese hier nicht aufgeführt, so sind diese nicht betroffen. Bei einer potenziellen Betroffenheit, da zur aktuellen Jahreszeit nicht sicher auszuschließen, erfolgt der Hinweis auf Prüfpflicht innerhalb der Jahreszeiten die zur Nachweisführung benötigt werden.

5.1 Teilfläche 1 (4. Am Schiffersackerweg „B“; Südwestlich GWG & FG Schiffersacker – siehe auch ASP vom 21.12.2021)

Artenschutzrechtliche Belange:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (üblicher Maßnahmenkomplex) – hier erfolgt aufgrund der Hinweise durch die UNB (Scheibenanflug) bei Weiterverfolgung des Standortes noch eine Anpassung.
- Vergrämung/Umsiedlung und Ersatzmaßnahmen für die Zauneidechse

5.2 Teilfläche 2 (1. Destag – Gelände)

Artenschutzrechtliche Belange:

- Aktuell ein-zweijährige Ruderalflur, Boden offene Bereiche, Schotter-/Schutthaufen, temporäres Gewässer.
- Vorkommen von Nachtkerzen und Weidenröschenbeständen, somit Prüfung auf Vorkommen des europarechtlich geschützten Nachtkerzenschwärmers.
- Lebensraumpotenzial für Zauneidechse, Schlingnatter, Gelbauchunke, Wechselkröte und weitere Amphibien.
- Lebensraumpotenzial für Brutvogelarten, wie z.B. Dorngrasmücke, Zaunkönig

Prüfschritte bei Weiterverfolgung des Standortes:

- Artenschutzrechtliche Prüfung im Zeitraum März-August erforderlich.

5.3 Teilfläche 3 (2. Weidefläche, In den vier Morgen)

Artenschutzrechtliche Belange:

- Ackerfläche, Grasweg. Vorjährig Maisanbau, aktuell Getreide.
- Unmittelbares Umfeld Gärten/Gebäude sowie Brachflächen und Garten- sowie Obstanbau; Gehölzbestände (Feldgehölze, Hecken, Freiflächen – Halboffenland).
- Lebensraumpotenzial für Brutvogelarten, wie Feldlerche und im Umfeld (zu betrachtender Wirkraum) störungssensible Arten, wie z.B. Gartenrotschwanz, Neuntöter, Steinkauz, Trauerschnäpper, Grauspecht.

Prüfschritte bei Weiterverfolgung des Standortes:

- Artenschutzrechtliche Prüfung im Zeitraum März- Mitte Juli erforderlich.

5.4 Teilfläche 4 (3. Am Schiffersackerweg „A“ – siehe auch Bewertung vom 27. August 2022)

Artenschutzrechtliche Belange:

- Ackerfläche; in Teilen mageres aber überwiegend artenarmes Grünland.
- Fließgewässer gesäumt von Schilfrohrbeständen (§ 30 Biotop).
- Lebensraumpotenzial für Brutvogelarten, wie Feldlerche sowie Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter) und Schmetterlinge (Ameisenbläulinge, Großer Feuerfalter).
- Optional auch Amphibien, abhängig von der Entfernung zum Gewässer.

Prüfschritte bei Weiterverfolgung des Standortes:

- Artenschutzrechtliche Prüfung im Zeitraum März-August erforderlich.

5.5 Teilfläche 5 (5. Bisheriger Standort, Knodener Straße, Reichenbach)

Artenschutzrechtliche Belange:

- Kindergartenbereich mit z.T. älterem Baumbestand und vorhandenen Nistkästen.
- Vorkommen von Brutvogelarten, wie Ringeltaube, Blaumeise nachweisbar und Lebensstättenpotenzial für zahlreiche weitere Arten (Freibrüter/Gebäudebrüter).
- Lebensstättenpotenzial im Bereich Ortgang/Trauf auch für Fledermäuse.

Prüfschritte bei Weiterverfolgung des Standortes:

- Artenschutzrechtliche Prüfung jederzeit durchführbar mittels vertiefender Prüfung des Gebäudes und des Gehölzbestandes.

5.6 Teilfläche 6 (6. Bisheriger Standort, Löserweg, Lautern)

Artenschutzrechtliche Belange:

- Kindergartenbereich mit Grünfläche (Böschung nach Ost geneigt, artenarm) und außerhalb z.T. älterem Baumbestand, Höhlungen und Freinester erkennbar.
- Lebensraumpotenzial Zauneidechse, Schlingnatter im Bereich der Böschung.
- Vorkommen von Gebäudebrütern, wie Sperlinge und Hausrotschwanz wahrscheinlich.
- Nachweis eines Vorkommens der Zwergfledermaus hinter Holzverschalungen umlaufend am Trauf.

Prüfschritte bei Weiterverfolgung des Standortes:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (ohne Inanspruchnahme der Böschung) jederzeit durchführbar mittels vertiefender Prüfung des Gebäudes.
- Bei Inanspruchnahme der Böschung Prüfung im Zeitraum Mai-August (Vegetation, Reptilien).

6 Zusammenfassung

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung bzw. Potenzialanalyse ergab das Erfordernis der Berücksichtigung der Naturschutzgesetzgebung bei allen 6 Standortalternativen.

Erkennbar ist bereits jetzt, dass bei Einhaltung/Umsetzung von u.a. noch zu ermittelnden Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ersatzmaßnahmen) die artenschutzrechtlichen Belange bei keinem der Standorte zu einem Planungshindernis führen werden.

Bei einer Betroffenheit der Feldlerche innerhalb bzw. im Wirkraum der beiden Teilflächen 3+4 und/oder der Betroffenheit des Steinkauzes bei Teilfläche 3 (Wirkraum) kann sich die Suche nach Ersatzmaßnahmen schwierig gestalten, wird aber nicht als unlösbar angesehen, da der Gemeinde voraussichtlich ausreichend Maßnahmenflächen im Eigentum zur Verfügung stehen.

Nachfolgend eine tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse und des weiteren Untersuchungsbedarfs zu den einzelnen Teilflächen (Standortalternativen).

Tab. 2: Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Teilfläche	Artenschutz	Untersuchungsbedarf
1 südöstl. GWG	Zauneidechse	bereits erfolgt
2 Destag	Reptilien, Brutvögel, Amphibien, Nachtkerzenschwärmer	März-August
3 4 Morgen	Brutvogelarten	März-Mitte Juli
4 GWG	Reptilien, Brutvögel, Schmetterlinge, Vegetation, optional Amphibien	März-August
5 Kita Reichenbach	Brutvogelarten, Fledermäuse	jederzeit durchführbar
6 Kita Lautern	Brutvogelarten, Zwergfledermaus, Reptilien, Vegetation	jederzeit durchführbar bzw. Mai- Mitte Juli (Böschung)

Teilfläche 1



Abb. 13: Intensivgrünland mit randlich artenschutzfachlich wertgebenden Bereichen.

Teilfläche 2



Abb. 14: vermutlich zweijährige Brache



Abb. 15: Temporäres Gewässer

Teilfläche 3



Abb. 16: Ackerland - Halboffenlandhabitat

Teilfläche 4



Abb. 18: Wiese-Acker-Habitat

Teilfläche 5



Abb. 17: Im unmittelbaren Umfeld stocken Feldgehölze, Gärten, Obstbäume, Gebüsche



Abb. 19: Kita Reichenbach

Teilfläche 6



Abb. 20: Kita Lautern und Böschung als potenzielle Erweiterungsfläche.



Abb. 21: Lebensstätte der Zwergfledermaus hinter Trauf-Verkleidung.

GEMEINDE LAUTERTAL (ODENWALD) ORTSTEIL ELMSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN „KINDERTAGESSTÄTTE“

Beurteilung von alternativen Standorten

1 Teilfläche 1 – Südwestlich GWG & FG Schiffersacker

Teilfläche 1 (4. Am Schiffersackerweg „B“; Südwestlich GWG & FG Schiffersacker – siehe auch ASP vom 21.12.2021)

Belang Landschaftsbild:

Die Fläche ist nicht bebaut. Vor der Kulisse der Streuobstwiese und des Waldes sind ohne Maßnahmen zur Einbindung in die Topografie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Begrenzung der Bauhöhe
- Einpassung Gebäudehöhen in die vorhandene Topografie
- Weitgehende Begrünung von Dach und Fassade
- Eingepasste Farbgestaltung der Fassade

Sonstige Belange / Hinweise:

keine

2 Teilfläche 2 – Destag

Belang Landschaftsbild:

Die Brache liegt innerhalb eines bebauten Bereiches, der von einer mehrgeschossigen Bebauung geprägt ist. Eine Bebauung unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung lässt keine Beeinträchtigung auf das Ortsbild erwarten.



Sonstige Belange / Hinweise:

keine

3 Teilfläche 3 – In den vier Morgen

Belang Landschaftsbild:

Die Fläche ist nicht bebaut. Vor der Kulisse der freien Landschaft sind ohne Maßnahmen zur Einbindung in die Topografie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Begrenzung der Bauhöhe
- Einpassung Gebäudehöhen in die vorhandene Topografie
- Weitgehende Begrünung von Dach und Fassade
- Eingepasste Farbgestaltung der Fassade



Sonstige Belange / Hinweise:

keine

4 Teilfläche 4 – GWG & FG Schiffersacker

Belang Landschaftsbild:

Die Fläche grenzt an das Grundstück der Lautertalhalle und an Gewerbebetriebe. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der Vorbelastungen, unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen, im Vergleich zu Teilfläche 1 und 3 geringer.

Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Begrenzung der Bauhöhe
- Einpassung Gebäudehöhen in die vorhandene Topografie
- Weitgehende Begrünung von Dach und Fassade
- Eingepasste Farbgestaltung der Fassade



Sonstige Belange / Hinweise:

Keine

5 Teilfläche 5 – Kita Reichenbach Knodener Straße

Belang Landschaftsbild:

Das Grundstück liegt im bebauten Bereich und wird derzeit als Freifläche für den vorhandenen Kindergarten genutzt. Die geringe Größe des Geländes würde voraussichtlich eine Aufstockung erforderlich machen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der umgebenden Bebauung, unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen, gering.

Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Begrenzung der Bauhöhe
- Einpassung Gebäudehöhen in die vorhandene Topografie
- Weitgehende Begrünung von Dach und Fassade
- Eingepasste Farbgestaltung der Fassade



6 Teilfläche 6 – Kita Lautern

Belang Landschaftsbild:

Das Grundstück ist liegt im bebauten Bereich und wird derzeit als Freifläche für den vorhandenen Kindergarten genutzt. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund des umgebenden Bewuchses sowie der Nachbarbebauung, unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen, gering.

Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Begrenzung der Bauhöhe
- Einpassung Gebäudehöhen in die vorhandene Topografie
- Weitgehende Begrünung von Dach und Fassade
- Eingepasste Farbgestaltung der Fassade



Sonstige Belange / Hinweise:

Aufgrund der begrenzten Fläche und dem erforderlichen Flächenbedarf für einen barrierefrei auszubauenden Neubau ist fraglich ob ausreichende Freiflächen / Spielflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Fazit:

Hinsichtlich der Bewertung der Einflüsse auf das Landschaftsbild ergibt sich, geringst zuerst, folgendes Ranking:

1. Teilfläche 2– Destag
2. Teilfläche 5 – Kita Reichenbach Knodener Straße und Teilfläche 6 – Kita Lautern
3. Teilfläche 4 – GWG & FG Schiffersacker
4. Teilfläche 1 – Südwestlich GWG & FG Schiffersacker und Teilfläche 3 – In den vier Morgen

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Claudia Uhle

Planergruppe ASL, Frankfurt

03.04.2023 / 13.04.2023

Grundstücksauswahl aufbauend auf ein- oder zweigeschossiger Bauweise

		Grundstücksgröße in m ²	Benötigte Fläche in m ² Bruttogrundfläche Gebäude: ca. 1.800 – 1.917 m ² Außenfläche: Ü3: 150 x 14 = 2.065 m ² U3: 36 x 14 = 500 m ²	Verkehrsfläche in m ² Zufahrt Andienung Kurparker Dauerparker nach Stellplatzverordnung	Gesamtfläche ./.. Bedarf = Überschuss in m ²	Umsetzungsmöglichkeit im geplanten Zeitfenster im Hinblick auf Erwerb Grundstücke und Baureife	Verbleibenden, im Rahmen der Nutzwertanalyse zu bewertende Grundstücke
1	Destag-Flächen, Auf der Steinaue	ca. 8.200 (inkl. WA)	5.337 inkl. Grenzabstände und Verkehrsfläche			Ja	Ja
2	Weidefläche, Vier Morgen	ca. 10.000				Baulandumlegung erforderlich, Zeitfenster unklar, mind. 2 Jahre	Ja
3	Lautertalhalle, Am Schiffersacker „A“	ca. 5.000				Nein	Entfällt wegen weiterer Verwendungsmöglichkeit*
4	Lautertalhalle, Am Schiffersacker „B“	ca. 6.200				Ja	Ja
5	Bisheriger Standort, Knodener Str.	3.772			Nicht ausreichend	Nicht relevant	Entfällt wegen Größe**
6	Bisheriger Standort Löserweg, Lautern	7.407				Ja	Ja

- Durch die Fusion der beiden Sportvereine SSV Reichenbach und TSV Reichenbach soll dieses Gelände zum Ausbau des Sportbetriebes reserviert werden. Die Fusion der beiden Vereine wird kommunal begrüßt und führt zu zahlreichen Synergieeffekten.



** Die Alternative, eine zweigeschossige Kita zu errichten würde den Flächenbedarf auf ca. 4.787 m² verringern. Auch dafür reicht die Grundstücksgröße nicht aus.

Bewertungsmatrix/Nutzwertanalyse Grundstück Kita Lautertal

Nr.	Bewertungskriterien	Informationen	Gewicht (G)	Destag-Flächen		Weidefläche, Vier Morgen		Löserweg, Lautern		Schiffersacker "B"	
				P	W	P	W	P	W	P	W
1.	Infrastrukturbindung		10	5	0,5	4	0,4	5	0,5	5	0,5
2.	Innenörtlicher Verkehrssituation		15	4	0,6	2,5	0,4	2	0,3	5	0,8
3.	Topographie		10	4	0,4	2	0,2	1	0,1	4	0,4
4.	Modulare Erweiterbarkeit		10	2	0,2	5	0,5	2	0,2	4	0,4
5.	Standortimage		10	4	0,4	3	0,3	1	0,1	5	0,5
6.	Einbindung in Städteplanung		10	5	0,5	4	0,4	2	0,2	4	0,4
7.	Altlastenrisiko		5	1	0,1	4	0,2	4	0,2	4	0,2
8.	Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse		10	4	0,4	2	0,2	4	0,4	4	0,4
9.	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes		10	4	0,4	2	0,2	3	0,3	2	0,2
10.	kein Zusatzaufwand Verkehrsführung		10	4	0,4	2	0,2	3	0,3	3	0,3
Der Anbieter mit dem höchsten Summenwert entspricht Ihren Anforderungen am besten.			Summe		3,9		3,0		2,6		4,1

Prüfung der Gewichte:

100 (Die Summe der Gewichte muss 100 ergeben.)

Legende	
P	Punkte von 0 bis 5
	0 bedeutet, ein Kriterium ist nicht erfüllt
	5 bedeutet, ein Kriterium ist bestmöglich erfüllt
W	Wert (P x G)

Projekte, die bei einem der Kriterien 0 Punkte erzielen, werden ausgeschlossen.

Die Projekte mit dem höchsten Summenwert entspricht den Anforderungen am besten.

Projekte die über 3,0 Punkte sind werden geprüft

Ergebnis der Grundstückswahl

Das Ergebnis der Grundstücksgegenüberstellung und Bewertung im Hinblick auf Größe, Beschaffenheit, Anbindung, zeitlicher Umsetzbarkeit, Verkehrsführung und Erreichbarkeit ist, dass das Grundstück

Am Schiffersacker „B“

für den Zweck „Neubau Kita“ am Besten geeignet ist.
Wir empfehlen daher, die Planung auf diesem Grundstück fortzuführen.

Voraussetzungen:

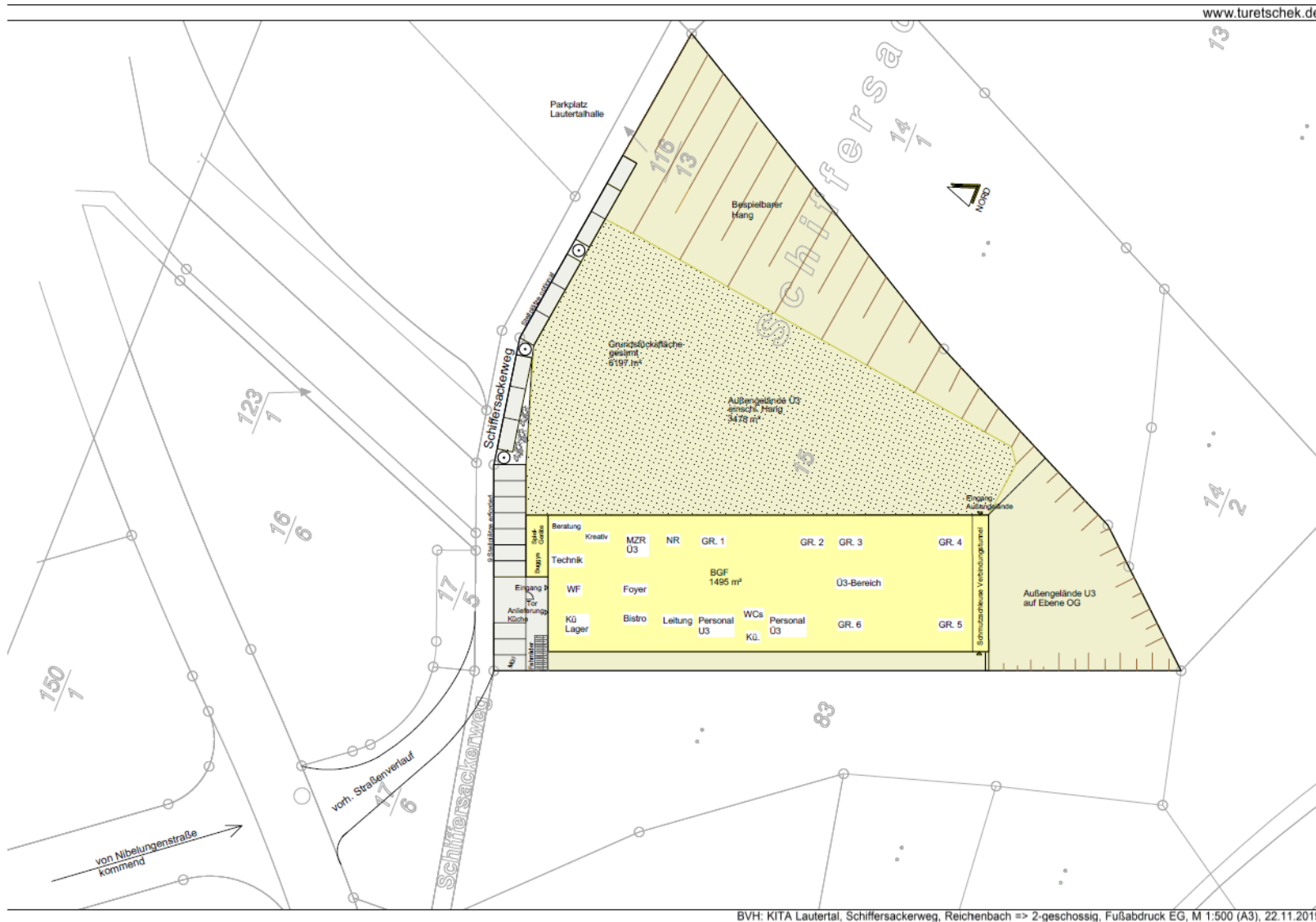
- A) Grundstückskauf
- B) Herstellung der Baureife
- C) Bodengutachten wird erstellt

An zweiter Stelle der obigen Bewertung steht die Fläche

Destag-Gelände

Hier ist insbesondere die Frage der Altlasten zu klären um das Grundstück sodann zur Baureife zu führen.

Am Schiffersackerweg „B“ – Fußabdruck Erdgeschoss – zweigeschossig



Bruttogrundfläche: 2.157 m²

Im Untergeschoss befinden sich der komplette Ü3 Bereich und die Personalräume

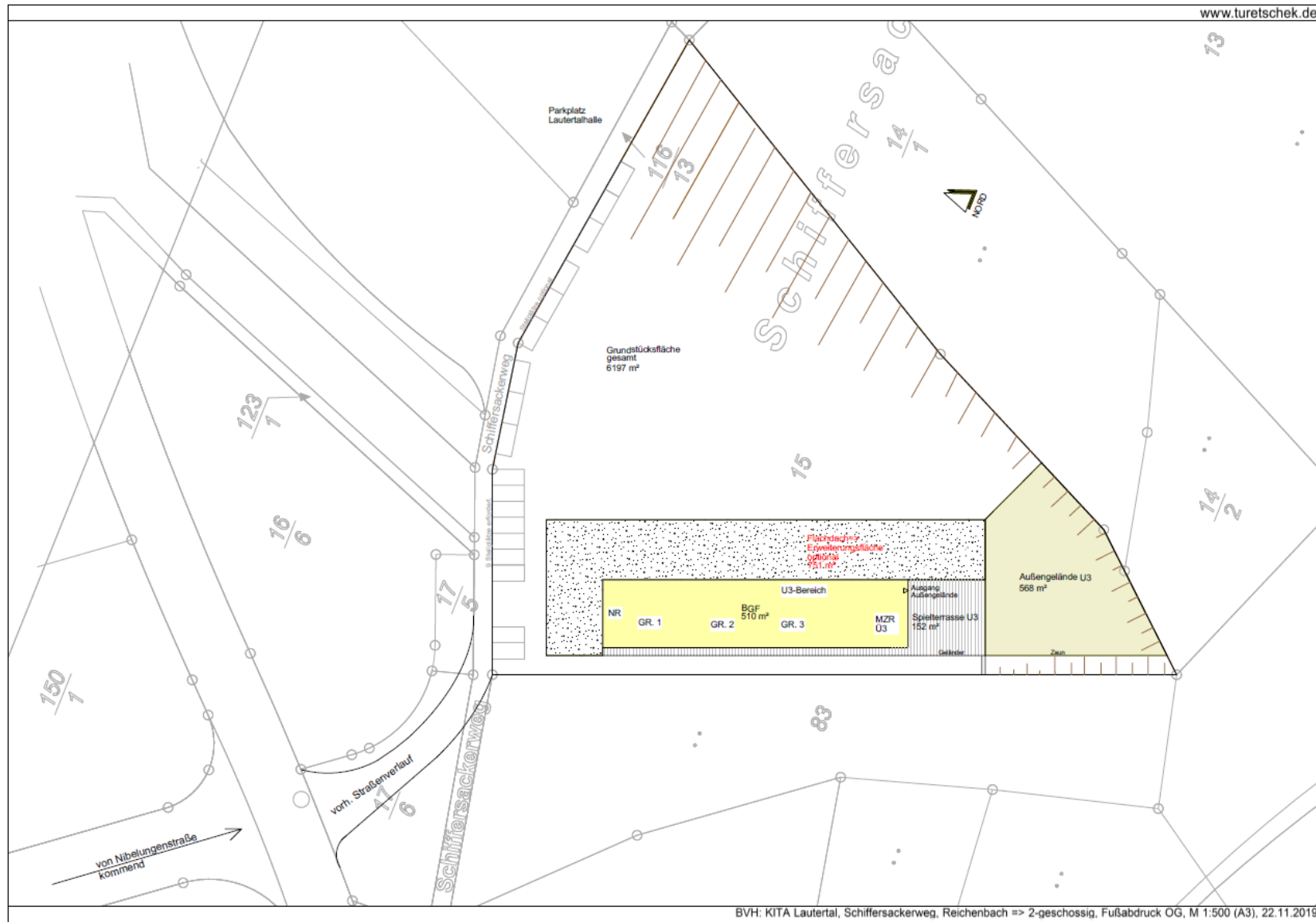
20 Stellplätze (und mehr) straßenseitig möglich

Großzügige Spielfläche vorhanden

Vorteil:

Modulare Erweiterbarkeit bleibt gewährleistet

Am Schiffersackerweg „B“ – Fußabdruck Erdgeschoss – zweigeschossig



Das Obergeschoss beherbergt die U3 Gruppen mit Sanitär und Funktionsräumen

Spielerrasse und U3-Außengelände werden vom Obergeschoss ebenerdig erreicht.

20 Stellplätze (und mehr) straßenseitig möglich

Vorteil:

Modulare Erweiterbarkeit bleibt gewährleistet

Ergänzende Erläuterungen zum Entwurf Am Schiffersackerweg „B“

Aufgrund der Größe der Einrichtung und der Hanglage, ist eine 2-geschossige Bauweise erforderlich. Diese ist barrierefrei mit Aufzug vorgesehen.

Das Gebäude wird vom Schiffersackerweg her erschlossen. Die Stellplätze sind an der Straße angeordnet. Neben den gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal nachzuweisenden 9 PKW-Stellplätzen, sind optional weitere Stellplätze entlang der Straße möglich. Der Parkplatz der Lautertalhalle kann für Eltern als Kurzzeitpark zum Bringen und Abholen sowie als Wendeplatz genutzt werden.

Zentral neben dem Eingang können Buggys geschützt in einem eigens dafür vorgesehenen Raum geparkt und Spielgeräte vom Außenbereich untergestellt werden.

Küche sowie Lager sind mit Anlieferungsmöglichkeit direkt neben dem Eingang vorgesehen. Dem Windfang schließen sich Bistro, Foyer und Mehrzweckraum Ü3 an, die durch Faltschleusen zu einem großen Raum bis hin zum Außengelände erweitert werden könnten. Diese bieten sich idealerweise auch für KITA-Feste und Veranstaltungen an.

Im EG ist der gesamte Ü3-Bereich mit 6 Gruppen und den dazugehörigen Garderobenbereichen, Schlaf- und Sanitärräumen geplant.

Weiterhin sind die Personalräume U3 + Ü3 einschließlich Teeküche, Umkleide, Sanitär- und Ruheraum zusammengelegt. Im rückwärtigen Bereich könnte eine Schmutzschleuse als Verbindungstunnel den westlichen Grundstückstreifen, zu dem die Gruppen 5+6 ausgerichtet sind, mit dem großzügigen Spielgelände für die Ü3-Kinder verbinden. Der Hang des Ü3-Außengeländes kann perfekt als Spielhang, mit Hangrutsche, Kletterbereichen etc. genutzt werden.

Ergänzende Erläuterungen zum Entwurf Am Schiffersackerweg „B“

Der aufgesetzte Baukörper für den U3-Bereich im OG mit Pultdach wird durch eine Innentreppe sowie einen Aufzug erschlossen. Hier ist im Anschluss zu den 3 Gruppen mit Garderoben, Schlaf- und Sanitärräumen ein Mehrzweckraum mit Verbindung zu einer Spielterrasse für die U3-Kinder vorgesehen. Diese bieten auch einen geeigneten Rahmen für Feste und Veranstaltungen mit den Eltern. Die Terrasse könnte durch eine Überdachung eine erweiterte regen- und sonnengeschützte Spielfläche bieten. Hier schließt sich das Außengelände auf OG-Niveau an. Auch hier ist die angrenzende Hangsituation in die Spielelandschaft zu integrieren.

Alternativ könnte der U3-Bereich durch eine Außentreppe mit Aufzug eine eigenständige Nutzungseinheit bilden. Der Personalbereich könnte aus dem EG ins OG verlegt werden. Der Gebäudekörper wäre hierfür im OG entsprechend erweiterbar. Durch Wegfall der U3-Personalräume im UG, wäre mehr Freiraum im Bereich des Eingangs zu schaffen.

Der Fußabdruck bietet vielfältige Planungs- und Gestaltungsvarianten. Der naturnahe Standort wird für die Planung einer KITA als sehr geeignet angesehen. Der Gebäudekörper mit extensiv begrüntem Flachdach im EG und Pultdach auf dem Gebäuderiegel im OG fügt sich somit harmonisch in die Wiesenlandschaft ein.

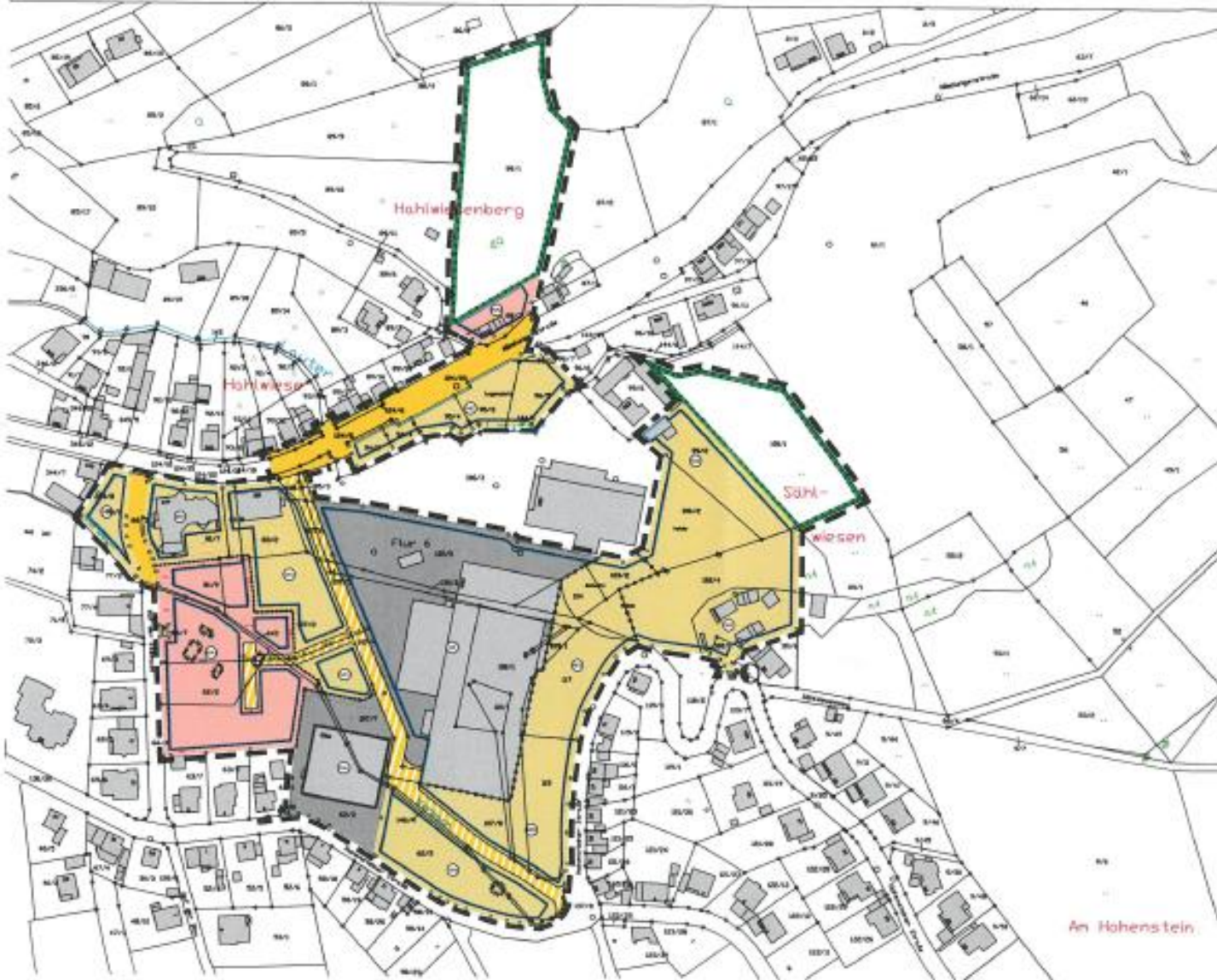
Das Grundstück ist zentral von allen Ortsteilen aus zu erreichen, liegt jedoch abseits der Bundesstraße in einem ruhigen, verkehrsgeschützten Bereich. Neben Forstbetrieb wird der Schiffersackerweg lediglich von Besuchern der Lautertalhalle und des Tennisclubs angefahren.

Bebauungsplan "Destag"

Gemarkung Reichenbach, Flur 6, Nr. 62/2, 62/3, 62/5, 64/8, 66/3 tw., 66/7, 78/1, 81/7, 81/8, 81/9, 83/2, 88/1, 88/3, 94/3, 94/4, 95/3, 95/4, 96/5, 99/2, 100/1, 102/1, 102/4, 103/2, 104, 105/2, 105/3, 105/5, 106/2, 107/3 - 107/8, 108/1 - 110/1, 115, 117, 124/5, 124/6, 124/21 - 124/23 je tw., 136/1, 143 tw., 146/4

Gemeinde Lautertal

PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise
	Zentrale Lage	SO	BO	SO	BO	
WA 1	B+D	0,4	-	1,00	0,50	Wohngebiet
WA 2	B+D	0,4	-	0,50	0,50	Wohngebiet
M 11	B+D	0,4	-	0,50	1,00	Wohngebiet
M 2	B+D	0,4	-	0,50	0,50	Wohngebiet
M 3	B+D	0,4	-	0,50	0,50	Wohngebiet
M 4	B+D	0,4	-	1,00	0,50	Wohngebiet
OE	-	0,4	0,50	-	0,50	Wohngebiet



Stadt Lautertal Gemarkung 6 Flur 6	Fläche 1,11 ha	Flächen Ausweisungsbereich für Vollzugsbereichsplanung
Plan Nr. 10/2018	10/2018	Plan der baulichen Nutzung 23.11.2018



GEMEINDE LAUTERTAL
Bebauungsplan
"Destag"
Gemarkung Reichenbach, Flur 6

Vorverkauf
Märkte 10/2018

INFRA PRO
Planungsbüro
Lautertal, Flur 6
10/2018

Blatt 2 von 4

Städtebauliche Entwicklungskonzeption "Destag"

- 1. Abschnitt - Gemarkung Reichenbach, Flur 6

Gemeinde Lautertal



Legende:

-  Grenze räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan "Destag"
-  Grundriss für Wohngebäude max. 2 Vollgeschosse GRZ = 0,4 Bauweise: Einzelhaus
-  Grundriss für Wohngebäude max. 2 Vollgeschosse GRZ = 0,4 Bauweise: Doppelhaus
-  Standort für Stellplatz und Garage Nachweis gemäß Stellplatzsatzung
-  geplantes Baugrundstück (Vorschlag) zur Garten- und Freiflächennutzung
-  geplante Erschließungsstraße (Privatweg)
-  Umgrenzung 1. Entwicklungsabschnitt Maßnahme der Innereentwicklung
- 

Stadt Lautertal Bauamt 10565 Lautertal	Planung Auftraggeber/in Vollzugs-Gemeindeverwaltung Gemarkung Reichenbach 11.05.2018	Blatt 1 Blatt 2
--	--	--------------------

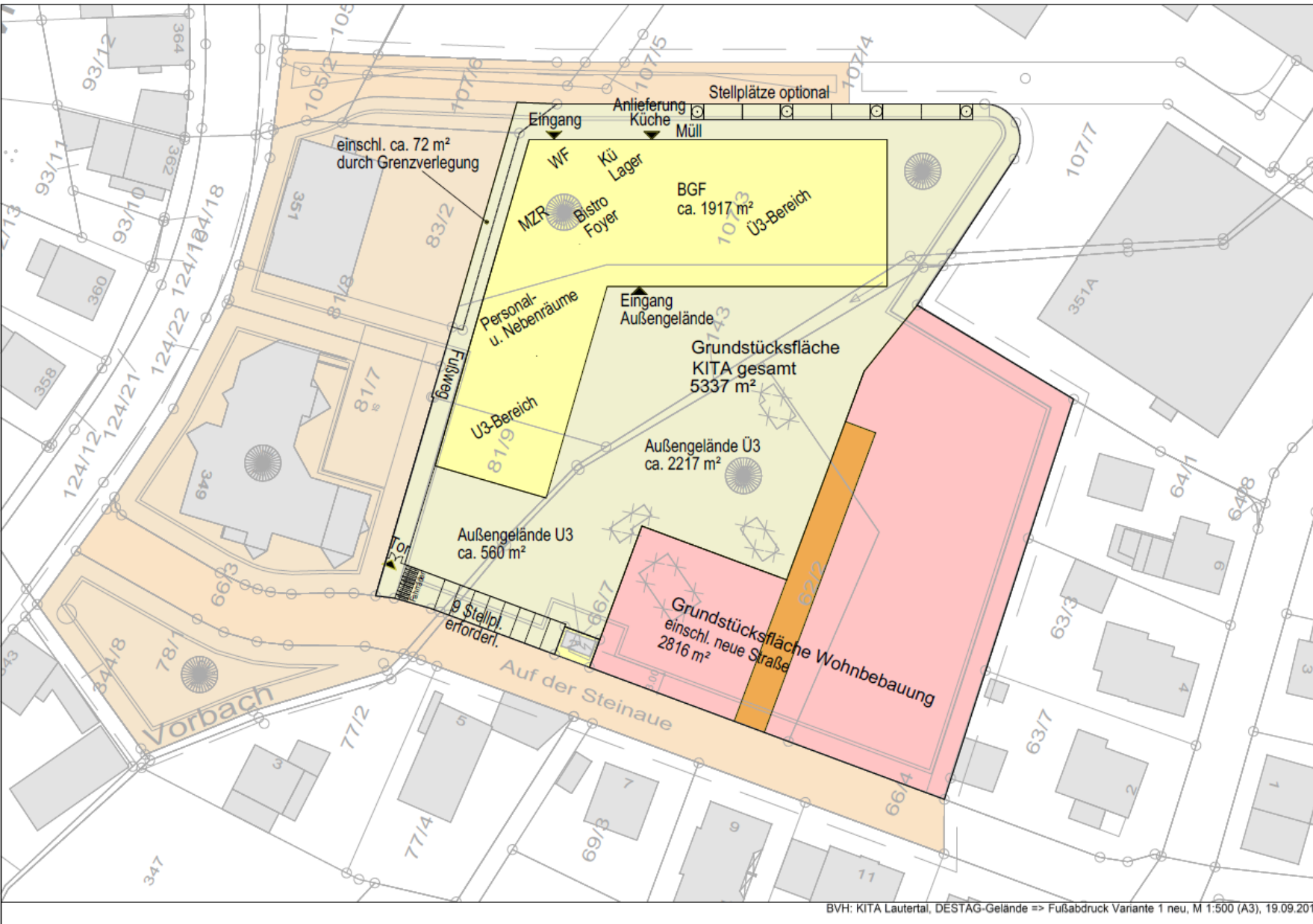


GEMEINDE LAUTERTAL

Bebauungsplan
"Destag"
Gemarkung Reichenbach, Flur 6
Städtebauliche Entwicklungskonzeption
- Abschnitt 1 -
Blatt 1 von 1

INFRAPRO
Planungsbüro
Postfach 100
10565 Lautertal
Tel: 0391-350-300
Fax: 0391-350-301
www.infra-pro.de

Destag-Gelände – Fußabdruck Variante 1 – Gesamtflächenbedarf $5.266 \text{ m}^2 + 72 \text{ m}^2 \text{ d/Grundverlegung} = 5.337 \text{ m}^2$



Eingeschossig

Bruttogrundfläche: 1.914 m^2

Erschließung über Steinaue

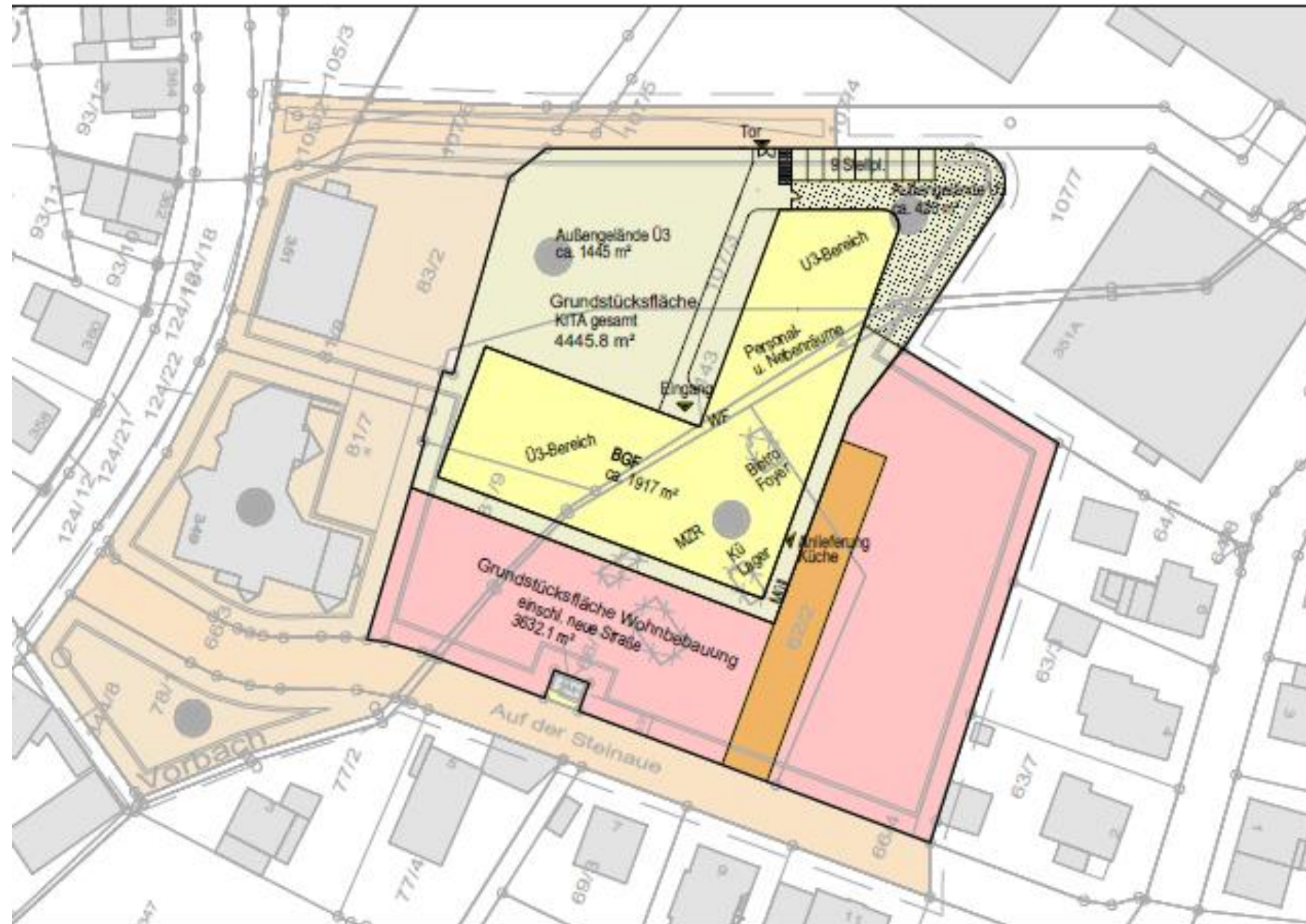
9 Stellplätze + 6 optionale +
Fahrradabstellplatz

Spielfläche:
ca. $15 \text{ m}^2/\text{Kind}$

Vorteil:

Der verrohrte Vorbach bleibt unberührt, es erfolgt keine Überbauung oder sonstige Beeinflussung – dies begünstigt den Genehmigungsprozess.

Destag-Gelände, Fußabdruck Variante 2 – Gesamtflächenbedarf 4.446 m²



Eingeschossig

Bruttogrundfläche 1.914 m²

Erschließung über Destag-
Zufahrt

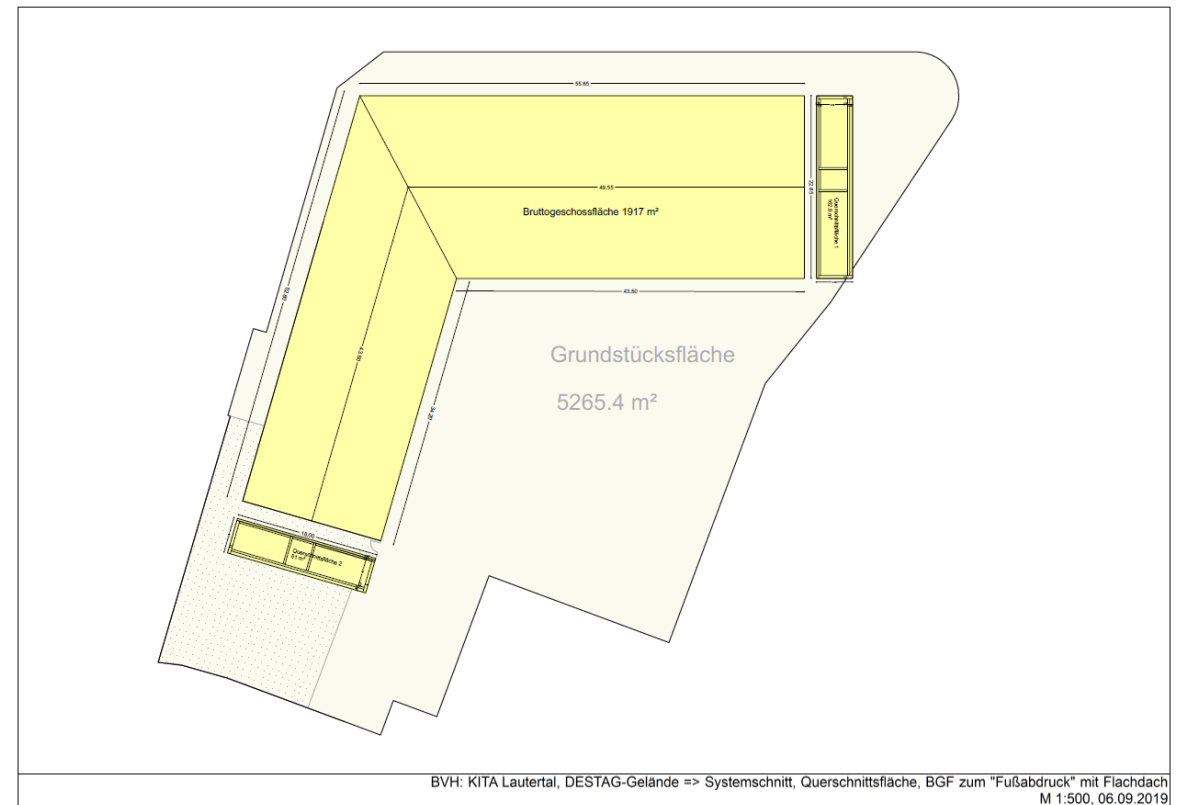
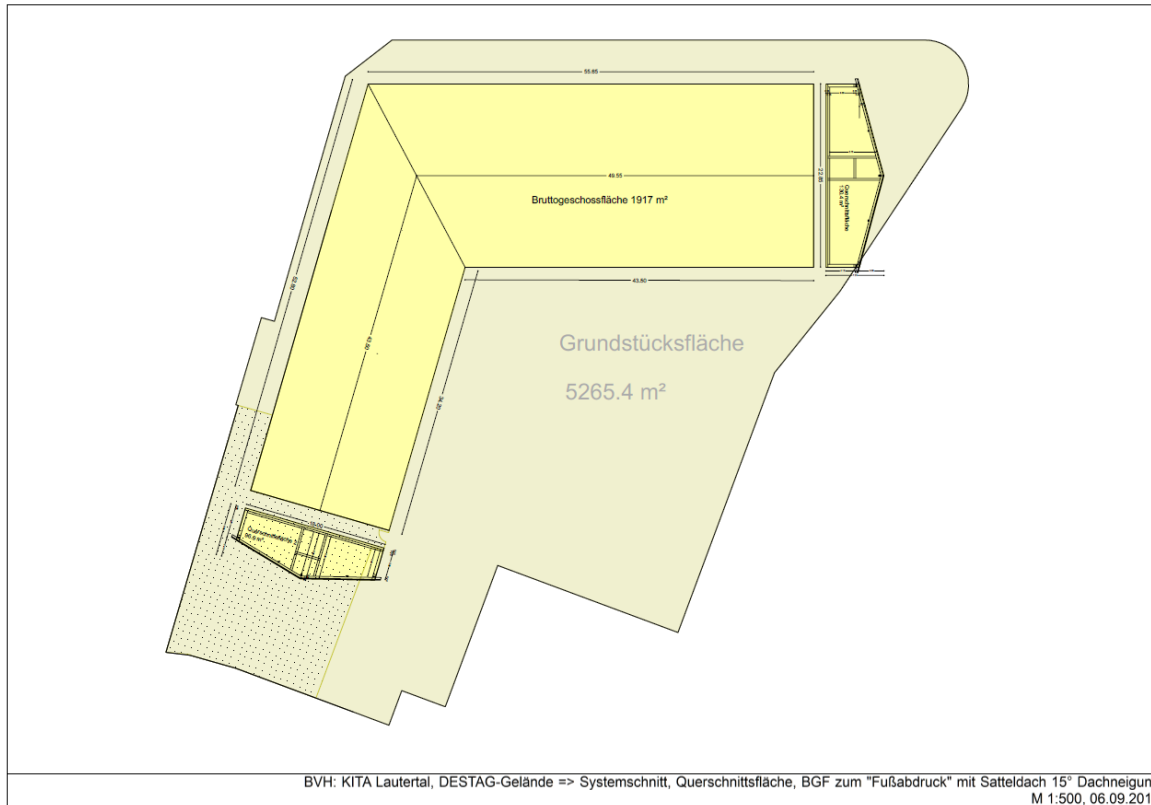
9 Stellplätze (entspr. Satzung)

Spielfläche:
ca. 10 m²/Kind

Nachteil:

Die verrohrte Vorbach müsste überbaut werden, was genehmigungsrechtlich problematisch bis unmöglich wird.

Satteldach oder Flachdach



Flächenbedarf	Anzahl	m ²	m ² Gesamt Ü 3	Anzahl	m ²	m ² Gesamt U 3	Gesamt
Eingangsbereich/WF	1	15	15	1	10	10	25
Buggy-Parken	1	8	8	1	8	8	16
Gruppenraum	6	50	300	3	50	150	450
Kleingr.-Raum/Schlafräum	6	20	120	3	20	60	180
Waschräume	3	20	60	2	18	36	96
Mehrzweckraum	1	70 + 10	80	1	50 + 10	60	140
Bibliothek	1	12	12				12
Schmutzschleusen	3	16	48	3	8	24	72
Küche 1, Essen	1	65	65	1	30	30	95
Küche 2, Kinderk.	1	20	20				20
Erziehungsberatung	1	15	15	1	15	15	30
Büro, Gesprächsraum	2	15 + 15	30				30
Personalraum u P-Küche	2	40 + 15	55	1	30	30	85
Personalumkleide u Dusche	1	20	20	1	15	15	35
Ruhe- u Sanitätsraum	1	20	20				20
Kreativraum				1	20	20	20
Gruppenübergreifende Angebote	1	20	20				20
WC's u Beh-WC	5	5	25	1	8	8	33
HA, PUMI, Abstell, Lager, Technik	2	20	40				40
Foyer, Spielflur, Elterntreff, Piazza		140 + 20	160			50	210
Gesamt NGF eingeschossige Bauweise (85 %)			1.113			516	1.629
Gesamt BGF eingeschossige Bauweise (100 %)			1.310			607	1.917
Gesamt BGF zweigeschossige Bauweise (100 %) aufgrund Aufzug, doppelte Flurräume etc.							2.157

Die Flächen wurden am 11.09.2019 abgestimmt:

Mit dem Jugendamt, Frau Frey und Frau Wiegand-Schläfer

Mit dem Träger, Frau Kindinger-Bickel und Herrn Zehrbach

Deren Anmerkungen sind in das neben stehende Flächenprofil eingeflossen, hatten jedoch auf die Gesamtgröße keine Auswirkung.

	Flächenbedarf in m ²	Ü 3 in m ²	U 3 in m ²	Gesamt in m ²
1	Bruttogrundfläche eingeschossig / zweigeschossig	1.364	553	1.917 / 1.495 (ohne OG)
2	Außenfläche für 150 Ü3 Kinder (ohne Laufwege) x 14,78 m ² x 10 m ² Außenfläche für 36 U3 Kinder (ohne Laufwege) x 15,55 m ² x 6 m ²	2.217 (inkl. Laufwege) 1.500 (Mind. + Laufwege)	560 (inkl. Laufwege) 216 (Mind. + Laufwege)	2.217 560
3	Abstandsflächen Fußwege Verkehrsfläche Stellplatzsatzung			Siehe Fußabdruck
4	Gesamtbedarfsfläche m² bei eingeschossiger Bauweise			5.337
5	Gesamtbedarfsfläche m² bei zweigeschossiger Bauweise (= Differenz in POS. 1 = - 422 m²)			4.915

Einzelne Teilschritte und Termine

Was	Details	Wer	Wann keine Angabe = schnellstens
Erstellung Nutzwertanalyse	Sukzessive Erarbeitung nach weiteren Gesprächen	EGO	✓
Erstellung Flächenkonzept als Liste BGF/NGF	Ein- u zweigeschossig BGF/NGF	EGO und Architekt	✓
Fußabdruck	Abbildung des Gebäudes Im Lageplan	Architekt	✓
Kostenschätzung	DIN 276 Kostengruppen 200 – 700	EGO und Architekt	✓
Abstimmung Flächenkonzept mit dem Jugendamt, Frau Frey 06252 155703	Größe und Nutzung der Räume	EGO	✓
Nivellement Reichenbach Schiffersacker „B“	Höhenprofil	Ing-Büro Turetschek	✓
Verkaufsgespräche zum Schiffersacker „B“	Kosten/Zeit/Kaufvertrag	Gemeinde Lautertal bzw. Kirche	
Einleitung der Schritte zur Schaffung der Baureife	Erweiterung B-Plan	Gemeinde Lautertal	

Themen	Bis wann	Anmerkungen
Auftragsvergabe	05.06.2019	Gemeinde Lautertal
Konzeptentwicklung inklusive Abstimmungsgespräche mit - Städteplanungsbüro, Herrn Helfrich - Jugendamt, Frau Frey/Frau Wiegand-Schläfer) - Ev. Kirche, Frau Kindinger-Bickel - Architekturbüro Turetschek	Seit 29.07.19 (Erstgespräch)	Arbeitsgruppe
Schaffung der Baureife	Schnellstens	Kaufverhandlungen Aufstellung B-Plan/Erweiterung für öffentliche Belange
Vorlage Ergebnis	23.09.2019	Kita-Kommission
Vorlage in den Gremien Abstimmung der Gesamtfinanzierung	?	Kurzfristige Entscheidungsfindung, da die Mittel beantragt werden müssen
Antragstellung für Fördermittel beim hiesigen Jugendamt	01.10.2019 „1. Fixtermin“	Gemeinde Lautertal
Antragstellung für Fördermittel beim RP Kassel	30.10.2019 „2. Fixtermin“	Weiterleitung durch Jugendamt
Förderbescheid	31.12.2019	Durch das Land Hessen
Interessenbekundungsverfahren/Ausschreibung	11/19 – 02/2020	Juristische Begleitung empfohlen (z. B. RA GÖRG, Ffm.) Ziel: möglichst früh ausschreiben
Zuschlag und Vertragsabwicklung	03 - 04/2020	
Planungsgruppe/Detailplanung	03 – 04/2020	
Vorbereitung Bauantrag	04 – 06/2020	
Bauantrag	07 – 09/2020	
Baubeginn	10/2020	
Fertigstellung spätestens	30.06.2022 „3. Fixtermin“	Gemäß den Förderrichtlinien

Themen	Bis wann	Anmerkungen
Auftragsvergabe	05.06.2019	Gemeinde Lautertal
Konzeptentwicklung inklusive Abstimmungsgespräche mit - Städteplanungsbüro, Herrn Helfrich - Jugendamt, Frau Frey/Frau Wiegand-Schläfer - Ev. Kirche, Frau Kindinger-Bickel - Architekturbüro Turetschek	Seit 29.07.19 (Erstgespräch)	Arbeitsgruppe
Schaffung der Baureife	Schnellstens	Kaufverhandlungen Aufstellung B-Plan/Erweiterung für öffentliche Belange
Vorlage Ergebnis	(23.09.2019) 6.01.2020	Kita-Kommission
Vorlage in den Gremien	?	Entscheidungsfindung über weiteren Fortgang, siehe A) – C):
A) Zeitschiene der Umsetzung		Grundstückserwerb – Baureife
B) Gesamtfinanzierung		Optionen beleuchten
C) Kauf oder Miete		Die EGO bietet beide Varianten an
Interessenbekundungsverfahren/Ausschreibung		Juristische Begleitung empfohlen (z. B. RA GÖRG, Ffm.) Ziel: möglichst früh ausschreiben
Zuschlag und Vertragsabwicklung		
Planungsgruppe/Detailplanung		
Vorbereitung Bauantrag		
Bauantrag		
Baubeginn		
Fertigstellung spätestens		

Pauschale Kostenschätzung des Kita Neubaus

Nach DIN 276 Brutto - Holzständerbauweise -		6 Ü3 plus 3 U3 Gruppen bei eingeschossiger Bauweise (BGF 1.917 m ² in €) Satteldach	6 Ü3 plus 3 U3 Gruppen Bei zweigeschossiger Bauweise (BGF 2.157 m ² in ³) Flachdach erdgeschossig sowie Pulldach auf aufgesetztem Baukörper	
Kostengruppe 100	Grundstück Gr.-Nebenkosten	ohne Ansatz, da wir keine Kenntnis haben		
Kostengruppe 200	Erschließung Grundstücks bei „baureifer Übergabe“	220.000	242.000	245.000
Kostengruppe 300 und 400	Bauwerke Technische Anlagen	4.440.000	4.884.000	4.995.000
Kostengruppe 500	Außenanlagen Spielgeräte	620.000	682.000	682.000
Kostengruppe 600	Ausstattung Möbel	270.000	297.000	312.000
Kostengruppe 700	Baunebenkosten Architekten- u Ing.- Leistungen	888.000	976.000	979.000
Gesamtsumme brutto*		6.438.000 (Bezug 2019)	7.081.000 (Baubeginn Q4/2020)	7.213.000 (Baubeginn Q4/2020)

*Die Gesamtkosten stehen in Abhängigkeit der Gebäudetypologie und der Gesamtausstattung. Bei der zweigeschossigen Variante ist ein Aufzug integriert. Die Dachkonstruktion und Gebäudehöhe wurde gegenüber der eingeschossigen Bauweise kostensenkend optimiert, so dass im Verhält zur Bruttogrundfläche keine lineare Preiserhöhung entsteht.

Finanzierungsstruktur

Art	Kaufmodell €	Mietmodell €
Investition ohne Grundstück	7.081.000 / 7.213.000	--- 7.081.000 / 7.213.000 durch Investor
./.. Fördermittel, ca.	2.000.000	--- Förderung nicht möglich
./.. Verkaufserlös aus Grundstücken	?	? Verwendung als „Mietvorauszahlung“
= verbleibender Betrag	<u>Finanzierungsvolumen</u>	<u>Basis für langfristigen Mietpreis, 25 Jahre mit Kaufoption</u>
Fällig ab	Baubeginn nach Baufortschritt: 2020 = 20 % / 2021 = 50 % / 2022 = 30 %	Bezug
Vorarbeit durch EGO	Erstellung Teilzahlungsplan nach Abstimmung des Bauzeitenplanes	Ausarbeitung Mietvertrag mit finanzierender Bank zur Erlangung kommunalähnlicher Kreditkonditionen
Haushaltsmittel Finanzhaushalt		
Haushaltsmittel Ergebnishaushalt		

Ihre Entscheidungen

Art	Optionen	
Projektumsetzung	Ja	Nein = Ende des Prozesses
Modellvariante	Kauf Stellung Förderantrag Beauftragung Bodengutachten Erlangung der Baureife Kaufverhandlungen Evtl. Nachbeauftragung Architekt Turetschek zur Planerstellung Fördermittelzusage nur im Fall des Kaufes	Miete Chancenverlust auf Fördergeld Zeitgewinn Überarbeitung des Zeitplanes
Grundstückssicherung	Kaufverhandlungen bzw. Vorvertrag Boden- und Altlastengutachten in Auftrag geben	
Gesamtfinanzierung	Gegenfinanzierung aufbauen durch Grundstückverkäufe etc. Gesamtfinanzierung in folgenden Haushalten einplanen	
Vergabeprozess	Empfehlung: in Abstimmung mit Kanzlei GÖRG, Frankfurt, IBV und Ausschreibung vornehmen	

Beschlussfassung der Gemeindevertretung Lautertal zum vorliegenden Konzept

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lautertal (Odenwald) als oberstes Beschlussorgan hat das vorliegende Konzept in ihrer Sitzung vom

25. Juni 2020

sich zu eigen gemacht und als solches als Grundlage für den Neubau einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück der Gemarkung Elmshausen, Flur 4 Nr. 15

beschlossen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Thomas Mergenthaler
Simon Koch
Lara Trautmann



Energiegenossenschaft
Odenwald