

Markt Bürgstadt

Landkreis Miltenberg

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes
„Kindertagesstätte Bürgstadter Rasselbande“
im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB**

**BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. (8) BauGB**

1. Erforderlichkeit der Neuaufstellung
2. Rechts- und Planungsgrundlagen
3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung
4. Planungsrechtliche Festsetzungen
5. Ent- und Versorgung, Erschließung
6. Immissionsschutz
7. Brandschutz
8. Hochwasserschutz
9. Artenschutz

1. Erforderlichkeit der Neuaufstellung

Der Markt Bürgstadt beabsichtigt die vorhandene Kindertagesstätte „Bürgstadter Rasselbande“ in der Weidengasse 21 zu erweitern und die Gruppenräume neu zu strukturieren.

Die Kinderbetreuung ist eine Pflichtaufgabe der Kommune. Durch den Rechtsanspruch auf einen Krippen- und Kindergartenplatz ist die Erweiterung unumgänglich.

Zur Zeit existieren 5 Kindergartengruppen und 2 Krippengruppen in einem separaten Gebäude. Zwei weitere Kindergartengruppen haben nur eine befristete Betriebserlaubnis, da die Raumsituation nicht den Erfordernissen entspricht.

Durch das Landratsamt wurde ein Bedarf von 7 Kindergartengruppen und 4 Krippengruppen ermittelt, so dass eine Erweiterung von 2 Kindergartengruppen und 2 Krippengruppen erforderlich wird. Zudem gibt es auch im Bereich der Integration zusätzlichen Raumbedarf.

Aufgrund des aktuellen Summenraumprogrammes der Regierung von Unterfranken auf Basis dieser neuen Gruppenanzahl ergibt sich auch in Bezug auf die erforderlichen zusätzlichen Räume, wie Mehrzweckräume, Speiseraum mit Versorgungsküche, Elternwarteräume usw., ein erhöhter Flächenbedarf, der nur durch eine Erweiterung erreicht wird.

Bei der bestehenden Kindergarteneinrichtung mit 5 Kindergarten- und 2 Krippengruppen fehlt ein normgerechter Mehrzweckraum und ein Speiseraum mit Versorgungsküche.

Aus diesem Grunde ist es sinnvoll, diese Räume in baulicher Nähe zum Bestand zu errichten.

Diese notwendige Erweiterung im Bestand könnte durch einen alternativen Standort nicht gelöst werden.

Zudem ist es der grundsätzliche Wunsch des Bauherrn und der Kindergartenleitung, diesen bestehenden Standort als alleinigen Standort für eine Kindertageseinrichtung beizubehalten. Ein alternativer Standort für eine weitere Kindertageseinrichtung würde auch einen erheblichen Mehraufwand in Bezug auf Organisation und Personal bedeuten.

- 3 -

Im Kinderkrippengebäude (Bauteil 3) sind derzeit 24 Vollzeitplätze genehmigt, im Kindergartengebäude (Bauteil 1, 2) können derzeit nach der Betriebserlaubnis insgesamt 165 Kinder im Alter von 2 ½ Jahren bis zur Einschulung betreut werden, wobei die kleine Gruppe im ehemaligen Schwesternhaus und die Gruppe im Mehrzweckraum (Bauteil 2) befristet genehmigt sind.

Durch die Änderungen bei den Buchungszeiten sowie den Personalschlüsseln gibt das Raumprogramm einen deutlich höheren Bedarf an Nutzflächen an.

Auch in Absprache mit dem Landratsamt sollten aufgrund der aktuellen Kinderzahlen vier Krippengruppen und sieben Kindergartengruppen vorhanden sein. Hierin ist auch schon ein planbares Polster für künftige Geburtensteigerungen und Zuzüge durch Neubaugebiete berücksichtigt.

Um den erhöhten Anforderungen gerecht zu werden, sieht der Planentwurf die Neubauten „Bauteil 4“ und „Bauteil 5“ vor.

Der Neubau (Bauteil 5) umfasst ein dreigruppiges Kindergartengebäude sowie einen Mehrzweckraum mit Speisesaal.

Der Neubau (Bauteil 4) mit Verbindungsflur an das Bestandsgebäude (Bauteil 3) erweitert das Bestandsgebäude um zwei weitere Krippengruppen mit den dazugehörigen Nebenräumen.

Im Gegenzug werden die beiden Kindergartengruppen im Erd- und Obergeschoss des alten Schwesternwohnhauses (Bauteil 2) aufgrund der nicht optimalen Räumlichkeiten in den Neubau (Bauteil 5) umziehen. Im Schwesternwohnhaus werden stattdessen Personalräume sowie Räume für Sprach- und Lernförderung geschaffen.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

Der Marktgemeinderat Bürgstadt hat in der Sitzung am 13.08.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für die Erweiterung der Kindertagesstätte „Bürgstadter Rasselbande“

- 4 -

aufzustellen, um für den gesamten Bereich der Kindertagesstätte einheitliche Regelungen treffen zu können.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a in Verbindung mit § 4a Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

Die bestehenden Gebäude der Kindertagesstätte und der nördliche Teil des Anbaus (Bauteil 4) liegen auf einer Fläche ohne Bebauungsplan, sie ist im Flächennutzungsplan des Marktes Bürgstadt als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ ausgewiesen.

Der südliche Teil des Anbaus (Bauteil 4) und die Fläche, auf welcher der Neubau (Bauteil 5) errichtet werden soll, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Festplatz“ mit Rechtskraft vom 12.03.1997 und wurden als Grünfläche ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche ebenfalls als Grünfläche festgesetzt.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes soll das gesamte zukünftige Grundstück der Kindertagesstätte umfassen und als Sondergebiet „Kindertagesstätte“ ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Neuaufstellung berichtigt. (siehe Seite 4).

3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Der Planbereich umfasst die Grundstücke 249, 900/15, 900/16, 900/17, 900/14, 900/13, 900/18, 900/19, 900/12, 900/11, 900/10, 900/9, 900/8, 900/5 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 900/7, 900/77, 900/6, 900/76 der Gemarkung Bürgstadt und liegt zentral zum Ortskern am Rand der Ortskernbebauung, ca. 150 m vom Rathaus entfernt.

Richtung Norden und Osten wird die Kindertagesstätte von einem Dorfgebiet umgeben, im Süden und Westen angrenzend befindet sich eine Kleingartenanlage.

Der Geltungsbereich umfasst 7.539 m², die sich wie folgt aufgliedern:

Fläche Sondergebiet für Gebäude und Nebenanlagen	6.485 m ²	86%
Verkehrsflächen	1.054 m ²	14%

Die Flurstücke 249, 900/15, 900/14, 900/13, 900/16, 900/17 und 900/18 werden bisher als Kindertagesstätte mit Außenbereich genutzt. Auf zwei Teilflächen der Flurnummer 900/76 befinden sich PKW-Stellplätze, welche zum Bringen und Abholen der Kinder genutzt werden.

Eine weitere Teilfläche der Flurnummer 900/76 wird derzeit als Verkehrsweg genutzt. Die Flurnummern 900/5, 900/19, 900/12, 900/11, 900/10, 900/9, 900/8 und Teilflächen der Flurnummern 900/7, 900/77 und 900/6 werden als Grün- bzw. Kleingartenflächen genutzt.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Umsetzung des Planungskonzepts sind folgende Festsetzungen erforderlich. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beziehen sich auf das gesamte Sondergebiet.

Nutzungsart

Die zu überplanende Fläche wird als Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausgewiesen.

Zahl der Vollgeschosse

Die vorliegende Planung sieht für die Bauteile 4 und 5 eingeschossige Gebäude vor.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Bestand auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl wird das gesamte Sondergebiet zugrunde gelegt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 festgesetzt.

Geschlossflächenzahl

Für die Ermittlung der Geschlossflächenzahl wird das gesamte Sondergebiet zugrunde gelegt.

Die Geschlossflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

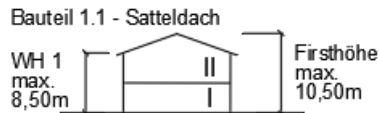
Bauweise

Eine abweichende Bauweise, welche Gebäudelängen über 50 m zulässt, wird festgesetzt.

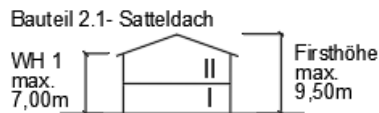
Wandhöhen

Die Höhe der Gebäude, gemessen von OK Rohfußboden EG bis Ok Dachhaut darf folgende Maße nicht überschreiten:

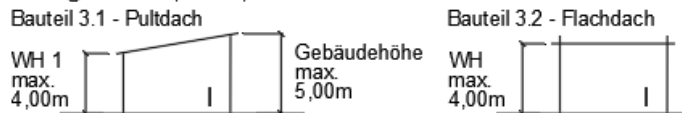
Bauteil 1 Bestand Kindergarten
II Vollgeschosse, Satteldach



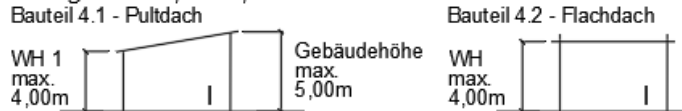
Bauteil 2 Bestand Schwesternhaus
II Vollgeschosse, Satteldach



Bauteil 3 Bestand Kinderkrippe
I Vollgeschoss, Pult-, Flachdach



Bauteil 4 Neubau / Anbau Kinderkrippe
I Vollgeschoss, Pult-, Flachdach



Bauteil 5 Neubau Kindergarten mit Mehrzweckraum
I Vollgeschoss, Pult-, Flach-, Satteldach



Dachformen

Es werden Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von 3° - 40° zugelassen.

Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abstandsflächen

Für die Bereiche, in denen keine Vermaßung vorgenommen wurde gilt Art. 6 Bay BO. Sofern im Planteil mittels Maßzahl (im Kreis) andere Abstandsflächentiefen festgesetzt wurden gilt Abt. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

Im nördlichen Bereich wird die Baugrenze anhand des Bestandes festgesetzt. Im Osten, entlang des Fußweges, wird die Abstandsflächen in einem Teilbereich auf 1 m festgesetzt, um die Erweiterung (Bauteil 4) möglichst dicht an den Bestand (Bauteil 3) planen zu können und unnötige Verbindungswege einzusparen.

Auf der verbleibenden Grundstücksgrenze im Osten, wie auch im Süden und Westen, werden die benötigten Abstandsflächentiefen auf 3 m festgesetzt.

Niederschlagswasser

Regenwässer sind nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Hierzu sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die hierzu erlassenen technischen Regeln (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Gegebenenfalls ist ein eigenes wasserrechtliches Verfahren bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

5. Ent- und Versorgung, Erschließung

Die Entsorgung der bestehenden Gebäude erfolgt durch die vorhandenen gemeindlichen Kanäle. Für den Neubau wird ein neuer Kanalanschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Josef-Ulrich-Straße hergestellt.

Die Versorgung erfolgt über das vorhandene Trinkwassernetz bzw. durch vorhandene Telekommunikations- und Stromleitungen.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Zufahrt zum bestehenden Kindergartengebäude von der Weidengasse her, wie auch durch die Zufahrt von der Josef-Ulrich-Straße her, sichergestellt.

6. Immissionsschutz

In Anlehnung an die nördlich und östlich gelegenen Dorfgebiete wird dem Sondergebiet der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines Dorfgebietes (MD) zugeordnet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18 005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ (Mai 1987) betragen bei Dorfgebieten

tags	60 dB
nachts	50 bzw. 45 dB

Der höhere Nachtwert gilt für Geräusche aus Straßenverkehr, der niedrigere Nachtwert für Geräusche von Industrie- Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen sowie vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

In einer Entfernung von ca. 100 m in südwestlicher Richtung befindet sich der ehemalige Festplatz, auf dem seit ca. 10 Jahren kein Festbetrieb mehr stattfindet.

Die Fläche wird seither als Stellplatz für Wohnmobile genutzt.

Negative Auswirkungen durch Rangier- und Einparkmanöver im Platzbereich auf den Kindergarten sind durch die große Entfernung nicht zu erwarten

Anfahr- und Abfahrvorgänge von Wohnmobilen über die Josef-Ullrich-Straße liegen mit ca. 20 Fahrzeugen pro Tag in der Hauptsaison in einer Größenordnung, die dem „normalen“ Verkehr auf der Josef-Ullrich-Straße völlig untergeordnet ist, somit sind auch hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Für die Ortsumgehung, welche in einer Entfernung von ca. 80 m in westlicher Richtung am Planbereich vorbeiführt, wurde vom Büro Wölfel, Würzburg eine Schalimmissionsprognose erstellt, welche dem Bebauungsplanverfahren als Anlage beigefügt ist.

Das Büro Wölfel kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für MD-Gebiete werden innerhalb der Baugrenze im Tageszeitraum eingehalten werden können.

- 11 -

Auf Basis der ermittelten Schallimmissionen sind im Plangebiet keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zu stellen.

Im Bauteil 4 sind zwei Ruheräume vorgesehen. Zum Schutz des Nachtschlafs wird in den maßgebenden Richtlinien eine mechanische Lüftungseinrichtung bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) für erforderlich gehalten.

In der DIN 18005-1 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegel über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern häufig nicht möglich ist.

Am Ruheraum 4 an der Westfassade liegt der Beurteilungspegel über 50 dB(A), am Ruheraum 3 an der Ostfassade kann auf Grund der Eigenabschirmung durch das Gebäude von der Unterschreitung dieses Wertes ausgegangen werden.

Sofern die Belüftung der Ruheräume außerhalb der Schlafzeiten nicht ausreicht, sollte der Raum 4 mit einer schallgedämmten Lüftung ausgestattet werden, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringert.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass neue Bauteile mit Schlaf- und Ruheräumen bautechnisch so auszuführen sind, dass Bauteile der Gebäudeumfassungen ein Schalldämmmaß von mindestens 45 dB (tags) aufweisen.

7. Brandschutz

Auf Grundlage der technischen Regeln zur Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser (Arbeitsblatt W405 vom Februar 2008) verpflichtet sich die Gemeinde über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für eine Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Dem Sondergebiet werden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Dorfgebietes (MD), 2 Vollgeschosse und eine kleine Brandausbreitung zugewiesen.

Im Umkreis von 150 m um den Planbereich sind 8 Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes mit einer Leistung von 48 m³/h vorhanden.

Der Löschbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Im Umkreis von 300 m sind insgesamt 18 Hydranten mit einer Leistung von 48 m³/h vorhanden.

Hinzu kommen die unerschöpflichen Entnahmemöglichkeiten aus Main und der Erf, welche jeweils in 200 m Entfernung westlicher und südlicher Richtung verlaufen.

Für Feuerwehrfahrzeuge bestehen 3 Anfahrtsmöglichkeiten:

- über Krummgasse/Weidengasse/Gartenstraße
- über Josef-Ullrich-Straße und Straße „Am Feldtor“
- über Josef-Ullrich-Straße und Fussweg südlich des Kindergartengeländes

Die brandschutztechnische Erschließung des Geländes ist somit sichergestellt.

8. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt in den amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten des Mains und der Erf.

Der Hochwasserspiegel HQ 100 von Main und Erf liegt im Planbereich bei ca. 129.32 m ü. NN. Über dieser Höhe ist eine weitgehende Hochwassersicherheit gegeben.

Das Gelände der Kindertagesstätte liegt im Mittel auf 127,50 m ü NN. Die Grundstücke sind durch die nahe Lage zum Main im Westen und zur Erf im Süden und Westen von Hochwasser betroffen.

Das gesamte Sondergebiet liegt nicht im Hauptabflussbereich von Main und Erf, sondern im Randbereich der festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

Um eine Barrierefreiheit zu erreichen, muss das Erweiterungsgebäude (Bauteil 4) dem Bestandsgebäude (Bauteil 3) bezüglich der Fußbodenhöhe angepasst werden.

Das Bestandsgebäude (Bauteil 3) liegt mit einer Höhe des Fertigfußbodens von 128.595 m ü. NN ca.70 cm unterhalb des HQ 100. Das Erweiterungsgebäude (Bauteil 4) liegt folglich ebenfalls unterhalb des HQ 100.

- 13 -

Der Hochwasserschutz wird durch bauliche Maßnahmen wie Abdichtung der Wände und mobile Hochwasserschutz Elemente im Bereich der Türen und raumhohen Elemente gewährleistet. Der Baugenehmigung wird der Auskunftsbogen zur hochwasserangepassten Ausführung beigelegt.

Die Barrierefreiheit der Erweiterung wird durch Errichtung von Rampen und Geländeauffüllung im Bereich der Außenspielbereiche geschaffen. Die bestehende Kinderkrippe wird schon jetzt barrierefrei durch eine Rampe erschlossen.

Um eine hochwasserangepasste Errichtung von freistehenden Neubauten (Bauteil 5) gewährleisten zu können, wird die Mindesthöhe OKFFB auf die HQ 100 Höhe von 129,32 m ü NN festgesetzt. Durch die Lage außerhalb des Hochwasserabflusses ist mit einem Wellenschlag nicht zu rechnen. Auf ein Freibord wird deshalb verzichtet, begründet auch durch die Tatsache, dass eine barrierefreie Anbindung von Bauteil 5 mit zunehmender Fußbodenhöhe immer schwieriger zu gestalten ist.

Es ist erforderlich, Teilbereiche des Geländes, insbesondere im Umgriff um Bauteil 5, aufzufüllen. Um eine behindertengerechte Andienung aller Gebäude sicherzustellen, ist auch die Außenspielfläche über den gesamten Bereich aufzufüllen und neu zu gestalten.

Durch die Auffüllungen und neuen Gebäude wird Retentionsraum in Anspruch genommen. Um negative Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger zu vermeiden, ist der verloren gegangene Rückhalteraum auszugleichen.

Ermittelt wurde ein Verlust an Retentionsraum für das gesamte Bauvorhaben von ca. 3.869 m³.

Der Ausgleich erfolgt durch entsprechend großen Erdabtrag ca. 450 m oberstromseitig auf der gegenüberliegenden Mainseite auf den Grundstücken Flur-Nr. 1112, 1113 und 1114 der Gemarkung Bürgstadt.

Eine Darstellung der Lage der Ausgleichsflächen erfolgt im Planteil des Bebauungsplanes.

Die entsprechenden Berechnungen sind im Rahmen des Bauantrages vorzulegen.

- 14 -

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, der Abtrag wird durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Grundstücksbesitzer und Markt Bürgstadt gesichert.

Im Planteil ist bezüglich der Zulässigkeit der Auffüllung folgende Festsetzung enthalten:
Aufschüttungen sind auch über einer Flächengröße von 500 m² hinaus zur Herstellung der Hochwassersicherheit bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m über Urgelände zulässig.

9. Artenschutz

Vom Büro ÖAW, Würzburg wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, welche dem Bebauungsplanverfahren als Anlage beigelegt ist.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sowohl für streng geschützte Arten nach FFH-Richtlinie als auch für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände vorliegen.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden als Festsetzungen In den Bebauungsplan übernommen.

Aufgestellt: WS/ JB
Bürgstadt, 02.02.2021

Bürgstadt, 02.02.2021

Johann und Eck
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstraße 31a
63927 Bürgstadt

Markt Bürgstadt
Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Anlagen:

Schallimmissionsprognose Verkehrslärm vom 09.07.2020, Büro Wölfel Würzburg
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro ÖAW Würzburg