Gemeinde Allensbach, Ortsteil Allensbach, Gemarkung Allensbach
Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus

IV. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet für den beabsichtigten Bebauungsplan liegt nordwestlich der „Bodanrückhalle". Westlich grenzt der Planungsbereich an das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flst. Nr. 1495 und den landwirtschaftlichen Weg mit der Flst. Nr. 1495/1 an. Nördlich sind die landwirtschaftlichen Grundstücke mit den Flst. Nrn. 1441, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, und 1516, sowie östlich die Gemeindestraße „Ackerweg", Flst. Nr. 3798, und das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flst. Nr. 1516. Südlich grenzt das Plangebiet an das Grundstück Flst.Nr. 3706, welches mit einem Wohnhaus bebaut ist. Bestandteil des Plangebiets sind die Grundstücke mit den Flurstücknummern 1499 und 1500.
Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

Die Gemeinde Allensbach beabsichtigt auf den Grundstücken Flst.Nrn, 1499 und 1500 ein Kinderhaus für drei bis vier Gruppen zu errichten. Mit der geplanten Überbauung soll dem dringenden Bedarf nach Einrichtungen für die Betreuung von Kleinkindern Rechnung getragen werden. Der Kindergartenbedarfsplan der Gemeinde sieht aufgrund des Rechtsanspruchs für die Kinderbetreuung den dringenden Bedarf eines weiteren Kinderhauses in Allensbach vor. Vorhandene Einrichtungen in der Gemeinde sind sowohl räumlich als auch funktional nicht in der Lage, den zusätzlichen Bedarf aufzunehmen. So war es zwingende Notwendigkeit, die Planung für ein neues Kinderahaus in Angriff zu nehmen. Bereits im Vorfeld der Planung erfolgte eine umfangreiche Standortanalyse, mit dem Ergebnis, dass den Grundstücken Flst.Nrn, 1499 und 1500 für eine entsprechende Überbauung sowohl in städtebaulicher als auch rechtlicher Hinsicht der Vorrang eingeräumt werden sollte. Auf der Grundlage eines gemeindeintern erarbeiteten Pflichten- und Raumkonzepts erfolgte die Mehrfachbeauftragung an drei Architekturbüros, um für die anspruchsvolle Planungsaufgabe neben einer hochwertigen Architektur auch unterschiedliche Lösungsansätze für das anstehende Bauprojekt zu erhalten. Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich nach eingehender Beratung für einen der drei vorgestellten Entwürfe (Lanz+Schwager) zur Realisierung entschieden.

3. Baurechtliche Situation

Die zur Überbauung vorgesehenen Grundstücke liegen nördlich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, der gemeinsam mit der dortigen Schule und der „Bodanrückhalle" ein faktisches allgemeines Wohngebiet darstellt. Der Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee" wirksam seit dem 21.09.2000 sieht dort eine Bebauung nicht vor. Festgesetzt ist eine landwirtschaftliche Nutzung. Somit ist die Notwendigkeit gegeben, das fehlende Baurecht durch gemeindliches Satzungsrecht herzustellen. Dies soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet „Montessori-Kinderhaus" geschaffen werden.
Entsprechend dem zu beachtenden Entwicklungsgebot sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der direkten Ortsrandlage der zur Überbauung vorgesehenen Grundstücke wird sowohl seitens des Regierungspräsidiums als auch des Landratsamts das Entwicklungsgebot als beachtet bewertet. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist daher nicht erforderlich.
Beabsichtigt ist, das notwendige Bebauungsplanverfahren zweistufig durchzuführen. Demzufolge wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Nach der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung erfolgt die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Mit dem zu fassenden Aufstellungsbeschluss erfolgt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus". Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für die geplante Überbauung der Grundstücke, Flst.Nr. 1499 und 1500, schaffen.

4. Städtebauliche Situation

Das Gebiet ist im Sinne der Baunutzungsverordnung –BauNVO- als „Allgemeines Wohngebiet" gem. §4 BauNVO zu beurteilen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für

kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die vorhandenen Nutzungen –Wohnen, Schule, Mehrzweckhalle- prägen die dortige Gebietsstruktur, sodass sich das Bauvorhaben bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung zweifelsohne einfügen wird. Da die alleinige Zuordnung des Bauvorhabens in den Gebietstyp z.B. des „Allgemeinen Wohngebiets gem. §4 BauNVO nicht sachgerecht erscheint, soll der Bebauungsplan für die geplante Bebauung ein „Sondergebiet mit Zweckbestimmung" gem. § 11BauNVO festsetzen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Die geplante Überbauung wird dem dringenden Bedarf nach Einrichtungen für die Betreuung von Kleinkindern gerecht. Der Kindergartenbedarfsplan der Gemeinde sieht aufgrund des Rechtsanspruchs der Kinderbetreuung den dringenden Bedarf eines weiteren Kinderhauses in Allensbach vor. Bereits im Vorfeld der Planung erfolgte eine umfangreiche Standortanalyse, mit dem Ergebnis, dass den Grundstücken, Flst.Nr. 1499 und 1500, für eine entsprechende Überbauung sowohl in städtebaulicher als auch rechtlicher Hinsicht der Vorrang eingeräumt wird.

6. Bebauungsplan

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der geplanten Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung bezieht sich auf die Errichtung von Anlagen für soziale Zwecke, im konkreten Fall auf die Errichtung eines Kinderhauses.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Kinderhaus hat eine Grundfläche von ca. 650m2. Die maßgebliche Grundstückgröße beträgt ca. 2.425m2, woraus sich eine Grundflächenzahl von ca. 0,28 berechnet. Die bedeutet, dass ca. 28% des Grundstücks überbaut und dementsprechend versiegelt werden. Die Baunutzungsverordnung lässt für Sondergebiete eine maximale Versiegelung von 0,8 zu. Zusätzliche, über die Grundflächenzahl von 0,28 hinausgehende Versiegelung entsteht durch befestigte Außenanlagen, wie Stellplätze, Zuwegungen, Aufstellflächen von Spielgeräten und sonstige bauliche Anlagen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche.

7. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsstraßen sind vorhanden.

7.1. Entwässerung; Abwasser, Regenwasser

Das Baugrundstück ist bezüglich der technischen Infrastruktureinrichtungen noch nicht erschlossen. Die Beseitigung des Abwassers kann jedoch über die bestehende öffentliche Kanalisation erfolgen. Regen- bzw. Oberflächenwasser sollen über belebte Bodenschichten der Versickerung zugeführt werden. Auf dem Dach des Gebäudes können ca. 500 m2 Begrünungsfläche realisiert werden. Das Sickerwasser aus den extensiv- und intensiv begrünten Flächen, sowie das Wasser aus den Sickerflächen (belebte Bodenzone) soll mittels Drainagen und Leitungen in den mit kiesigem Material verfüllten Arbeitsraum und von dort in den zur Versickerung geeigneten Untergrund abgeleitet werden. Das Entwässerungskonzept ist sowohl mit der Gemeinde als auch dem Landratsamt Konstanz im Weiteren abzustimmen. Die straßenmäßige Erschließung erfolgt vom „Ackerweg" aus und ist entsprechend noch auszubauen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die benötigten Grundstücksflächen sich im Eigentum der Gemeinde befinden.

9. Darstellung der Umweltbelange nach §§ 1 (6) Nr.7, (7) und 1a BauGB

Auf die Darstellung der Umweltbelange des Büro Helmut Hornstein, Freier Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL vom 08.10.2020 - siehe Anlage - wird verwiesen. Im Bebauungsplan sind entsprechende, sich aus dem Umweltbericht ergebende Festsetzungen zu treffen.

10. Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte

Die geplante Nutzung ergänzt die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur und läßt eine städtebaulich geordnete Entwicklung erwarten. Südlich, in ca. 90m Entfernung befindet sich die Grund- und Hauptschule der Gemeinde, südöstlich, in ca. 25m Entfernung ist die „Bodanrückhalle" als Mehrzweckhalle vorhanden. Südwestlich, entlang der Schulstraße

schließt ein Wohngebiet an. Konfliktpotential im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Nutzungen ist naturgemäß gegeben, jedoch bezüglich des Gebietscharakters eines „Allgemeinen Wohngebiets", in welchem die vorhandenen und geplanten Nutzungen allgemein zulässig sind, nicht wesensfremd. Bezüglich der Emissionen, die auf die Umgebungsbebauung einwirken können, ist mit der für ein Kinderhaus typischen Geräuschentwicklung zu rechnen. Grundsätzlich sind jedoch Geräusche, welche durch Kindertagesstätten emittiert werden, als sozial adäquat zu betrachten. Ein Anspruch auf Überprüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte besteht somit nicht. Dennoch wurde im Zusammenhang mit der Standortanalyse eine gutachtliche Stellungnahme angefertigt. Um Schallemissionen auf die angrenzende Wohnbebauung zu minimieren wird das riegelartig ausgeformte Gebäude schallabschirmend nach Süden gerückt und die Außenanlagen der Wohnbebauung abgewandt im Norden angeordnet. Auf die Gutachterliche Stellungnahmen der Ingenieurgesellschaft für Thermische Bauphysik, Energieberatung, Akustik GSA Körner GmbH, Nr. P 19163 vom 20.09.2019-siehe Anlage- wird verwiesen. Empfohlen wird, auf die Anordnung von öffenbaren Fenster im Bereich der Südfassade zu verzichten bzw. „laute Räume" welche an der Südfassade angeordnet werden -soweit möglich- mechanisch zu belüften und entlüften, sodass auf ein Öffnen der Fenster zur Belüftung und Entlüftung verzichtet werden kann.

11. Verfahren

Beabsichtigt ist, das notwendige Bebauungsplanverfahren zweistufig durchzuführen. Demzufolge wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Nach der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung erfolgt die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Mit dem am 26.05.2020 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats gefassten Aufstellungsbeschluss erfolgt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus"

12. Städtebauliche Daten

Bruttobauland:	**ca.**	**2.425 m2**	**100 %**
Nettobauland	**ca.**	**2.425 m2**	**100 %**
- überbaubare Flächen	ca.	776 m2	32 %
- nicht überbaubare Flächen	ca.	1.521 m2	63 %
- Wirtschaftsweg	**ca.**	**128 m2**	**5 %**

13. Kosten der Erschließung

Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung werden im Wege der tiefbautechnischen Projektierung ermittelt.

14.0 Abwägung der Belange

14.1 Beteiligung der Öffentlichkeit.

Seitens eines Angrenzers sind Bedenken vorgetragen worden, welche in der darauf folgenden Abwägung wie folgt behandelt worden sind:

- die Planung des Kinderhauses ist vielfältig in öffentlichen Sitzungen im Gemeinderat erörtert worden. Dadurch wurde eine höchstmögliche Transparenz in der Entscheidungsfindung für den geplanten Standort ermöglicht. Das Schutzgut „Mensch" wird im Umweltbericht im Kapitel 2.7 „Mensch, Gesundheit, Bevölkerung" betrachtet und im Ergebnis wird bez. der Bewertung ein nicht erheblicher Eingriff festgestellt. Die Gemeinde hat zur Erlangung von höchstmöglicher städtebaulicher und architektonischer Qualität einen Architektenwettbewerb ausgelobt, verbunden mit bestimmten Anforderungen bezüglich des Standorts auf dem Grundstück, insbesondere im Hinblick auf die durch das geplante Kinderhaus zu erwartenden Geräuschemissionen, welche auf die Nachbarbebauung einwirken können. Der Gemeinderat hat sich schlussendlich entschieden, den als Sieger hervorgegangenen Entwurf auch realisieren zu wollen, da dieser in der Gesamtheit gesehen unter Abwägung aller Vor- und Nachteile die bestmöglichsten Voraussetzungen in jeglicher Hinsicht gewährleisten wird. So wurde in der Beurteilung des Sieger- Entwurfs z.B. die Anordnung des riegelartig und kompakt entworfenen Gebäudes auf dem Grundstück und die Verlagerung der Freiflächen an die nördliche Seite des Gebäudes, insbesondere im Hinblick auf die Erlangung eines optimalen Schallschutzes in Richtung Wohnbebauung sehr positiv bewertet. Die vorgetragenen alternativen Lösungsmöglichkeiten können schon deshalb nicht weiter verfolgt werden, weil dadurch eine Missachtung der „planerischen Konfliktlösung" verursacht werden würde. Die „planerische

Konfliktlösung“ hat sich im gegebenen Fall insbesondere mit der Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen untereinander zu befassen. Die unterschiedlichen Nutzungen sind „*Wohnen* und *Kinderbetreuung*“, damit verbunden die Geräuschentwicklungen, welche ein Kinderhaus üblicherweise mit sich bringt. Mit der geplanten Konzeption des Kinderhauses werden eventuell gegebene Konflikte weit möglichst minimiert. Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten, nachbarschützende Abstandsflächen werden nicht in Anspruch genommen. Der Gebäudeabstand zum südlich gelegenen Wohngebäude beträgt ca. 18m. Die vermeintliche Verschattung ist nicht gegeben, da sich das Gebäude des Kinderhauses nördlich der Wohnbebauung befindet. Die Belichtung und Besonnung wird nicht beeinträchtigt. Für den Anspruch auf „Blick in die freie Natur“ sieht der Gesetzgeber eine einschränkende Regelung nicht vor. Das Gebäude überragt das südlich gelegene Gebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplans um maximal 1,3m. Tatsächlich geplant ist das Vorhaben mit ein er Firsthöhe von 430,10 müNN und ist somit lediglich um ca. 0,5m höher als das benachbarte Gebäude und nicht wie vermutet um 2,5m. Die langgezogene Kubatur des Gebäudes wird mit einer punktuellen Fassadenbegrünung aufgelockert; die Südfassade wird darüber hinaus von 7 Bäumen flankiert; das Gebäude wird unter dem Aspekt „ökologisches Bauen“ z.B. mit einer Holz-Lamellen-Fassade und mit einem begrünten Dach ausgestattet. Diese Maßnahmen gewährleisten sowohl in städtebaulicher als auch in gestalterischer Hinsicht eine angemessene, annehmbare und dem Nutzugszweck ausgewogene Gesamtlösung. In der Abwägung sind die privaten Interessen und damit verbunden die subjektiven Wahrnehmungen („Monsterbau“ „erdrückend“, „einhausend“, „einmauernd“) den öffentlichen Interessen im Hinblick auf die dringend notwendige sozialgeprägte Einrichtung unterzuordnen. Die angeregte alternative Lösungsmöglichkeit soll deshalb nicht weiter verfolgt werden, da dadurch eine nicht vertretbare Situation bez. des gebotenen Schallschutzes geschaffen werden würde. Das diesbezüglich angefertigte Gutachten empfiehlt ausdrücklich einen länglichen Baukörper, der eine optimale Abschirmung zwischen Freibereich und bestehender Wohnbebauung bewirken wird. Das geplante Vorhaben wurde in Wort und Bild umfangreich präsentiert und durch den Gemeinderat vollumfänglich gebilligt. Die Erstellung des gewünschten Stangengerüsts wird zu keiner neuen Beurteilung des Vorhabens führen. Im Rahmen der erneuten Offenlage sind seitens der Öffentlichkeit keine weiteren Stellungnahmen eingegangen.

14.2 Beteiligung der Behörden

Die Stellungnahmen der Behörden fanden bezüglich der endgültigen Fertigung des Bebauungsplans weitestgehend Beachtung. Die Abwägung der Stellungnahme des Landwirtschaftsamts erfolgte zu Gunsten der Schaffung von Bauland, für welches der Bebauungsplan die notwendige Rechtsgrundlage schafft. Stellungnahmen, welche im Zuge der erneuten Offenlage eingegangen sind, hatten keine Änderungen am Bebauungsplan zur Folge.

Aufgestellt, 20.04.2021

Gemeinde Allensbach
Gez. Stefan Friedrich, Bürgermeister

Planer:
Gez. Ekkehard Böhler, B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

ausgefertigt: 06. Mai 2021

GEMEINDE 2 ALLENSBACH

Gemeinde Allensbach
Der Bürgermeister

V. Anlagen

- Rechtsplan Plan Nr. 3.02 vom 20.04.2021
- Darstellung der Umweltbelange; Umweltbericht des H. Hornstein Landschaftsarchitekten vom 11.02.2021
- Schalltechnische Untersuchung; gutachterliche Stellungnahme der GSA Körner GmbH vom 20.09.2019