

Bebauungsplan
Der
Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim
für das Teilgebiet
“Im Weihergarten bei den Engern“
Flur 7
Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim

2. Änderung

- Begründung Bebauungsplan -

Planung und Ausarbeitung :

Ingenieurbüro Bickmann
B.Eng. Stephan Bickmann
Bauingenieur MdIK-Rhld.Pf.
Zum Hasselberg 3
55585 Norheim/Nahe
Tel. +49(0)6571 33043
E-Mail: sbi@ib-bickmann.de

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. H.Bickmann
Landschaftsarchitekt

Im November 2018

BEGRÜNDUNG

Die Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim plant die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet " Im Weihergarten bei den Engern ", Flur 7, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücksnummern : tw. = teilweise

252, 253, 254, 224/1 tw. (Raiffeisenstraße), 251 (Stichstraße), 171 tw. (Wirtschaftsweg)

Gegenstand der Änderungsplanung ist die Erweiterung der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" für den Bereich der Parzelle 252.

Die im Geltungsbereich liegenden Baugrundstücke befinden sich zwischen der Raiffeisenstraße und dem in südlicher Richtung angrenzenden Wirtschaftsweg.

Gemäß Angaben des Liegenschaftskatasters betragen die Grundstücksgrößen wie folgt :

Flurstücksnummer 252 : 690,00 m² , tatsächliche Nutzung Wohnbaufläche
Flurstücksnummer 253 : 710,00 m² , tatsächliche Nutzung Wohnbaufläche
Flurstücksnummer 254 : 2.712,00 m² , tatsächliche Nutzung Kindertagesstätte

Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, genehmigt am 22.01.1975, Az. 6/60-610-13, Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Ausfertigungsvermerk vom 12.04.2000.

Der Bereich der Kindertagesstätte ist als Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 Baugesetzbuch festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen im Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze festgelegt.

Der Bereich der Flurstücksnummern 252 und 253 ist als "Reines Wohngebiet" gem. § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Für beide Grundstücke ist ein gemeinsames Baufenster dargestellt. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen im Abstand von 3,00 – 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen festgelegt. Zulässig ist eine offene Bauweise. Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt I. Für das Maß der baulichen Nutzung (Geschoßflächenzahl, Grundflächenzahl) gelten die Vorschriften des § 17 der BauNVO (Stand 1975).

Mit einem Wohngebäude überbaut ist das Grundstück Nr. 253. Das Flurstück Nr. 252 ist unbebaut und brachliegend.

Die Kindertagesstätte wurde letztmalig im Jahr 2015 zur Herstellung eines U3-Bereiches erweitert. Im Zuge dieser Baumaßnahme wurde auch das Außengelände neu gestaltet. Es folgten weitere Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Gebäudes.

Nach der Zahl derzeitiger Anmeldungen kann der Bedarf nach Krippenplätzen nicht mehr befriedigt werden. Durch das Neubaugebiet „Am Schlag“ mit insgesamt 90 Baugrundstücken wird sich die Zahl der Einwohner um 300-400 EW erhöhen. Insofern wird auch die Zahl der erforderlichen Krippenplätze ansteigen.

Um dem erhöhten Bedarf Rechnung zu tragen, ist seitens der Ortsgemeinde ein Erweiterungsbau der Kindertagesstätte für 2 Kindergartengruppen erforderlich. Innerhalb des derzeitigen Grundstückes (Parzelle 254) sind wegen des frei zu haltenden Außenspielgeländes und der Bauverbotszone im Nahbereich des Appelbaches keine baulichen Erweiterungsflächen vorhanden.

Eine Aufstockung des Hauptgebäudes ist aus statischen Gründen nicht möglich. Die Raumdecke des Erdgeschosses besteht aus einer nicht belastbaren Holzbalkendecke in Leichtbauweise. Die Dachkonstruktion besteht aus Nagelbindern in Leichtbauweise. Die zur Abtragung der Lasten errichteten Mauerfundamente sind für die Aufnahme weiterer Lasten im Rahmen einer Aufstockung des Gebäudes nicht ausreichend.

Die Errichtung einer 2.ten Kindertagesstätte an einem anderen Standort innerhalb des Gemeindegebietes kann aus Wirtschaftlichkeits- und Praktikabilitätsgründen auch wegen der geringen Größe der Ortsgemeinde (ca. 1350 EW) nicht befürwortet werden.

Es müssten Technik- und Aufenthaltsräume sowie ein Bewegungsraum zusätzlich neu gebaut werden. Ebenfalls müsste ein zusätzliches Außengelände angelegt werden, was neben den Kosten auch ein deutlich größeres Grundstück bedingen würde.

Zusätzliche Parkflächen müssten eingerichtet werden, wofür ebenfalls Grunderwerb notwendig ist. Weiterhin müsste eine eigene KITA-Leitung integriert werden.

Zusätzlich müsste eine Kinderbeförderung für die Kinder aus der Nachbargemeinde Pleitersheim eingerichtet werden.

Mütter mit mehreren Kindern müssten je nach Alter zwei unterschiedliche Einrichtungen aufsuchen, die Krippe in der Bestandseinrichtung und ggf. eine weitere Gruppe im Neubau an anderer Stelle.

Durch die bereits vollzogene Umgestaltung am Bestandsbau hat die Ortsgemeinde die für die Erweiterung der KITA erforderlichen Stellplätze bereits realisiert.

Für die Errichtung des Erweiterungsgebäudes plant die Ortsgemeinde den Erwerb des derzeit unbebauten Flurstückes Nr. 252 an der westlichen Grundstücksseite der derzeitigen Kindertagesstätte.

Aus bauplanungsrechtlichen Gründen ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Die bisherige Festsetzung „Reines Wohngebiet“ soll aufgehoben werden. Neu festgesetzt wird die Grundstücksfläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Das bestehende Baufenster zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird mit dem des bestehenden Kindergartengrundstückes vereinigt. Die Abstandsmaße der Baugrenzen zu den benachbarten Grundstücken und Straßen betragen 3,00 – 5,00 m.

Das Baufenster des südlich angrenzenden Wohnbaugrundstückes, Flurstücksnummer 253, wird unter Einhaltung des erforderlichen Bauwchs von 3,00 m an der Nordgrenze angepasst.

Die Änderungsplanung bezieht sich ausschließlich auf die zeichnerischen Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Die textlichen Festsetzungen und sonstigen Festsetzungen des am 10.04.1973 genehmigten Bebauungsplanes (Az.: 1a/10-029/02/1) und der am 22.01.1975 genehmigten 1. Änderung des Bebauungsplanes (Az.: 6/60-610-13) bleiben unverändert.

Die erforderlichen Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen und Telekommunikationslinien sind im Bereich der Anliegerstraße vorhanden.

Die Grundstücksfläche der Parzelle 252 (Erweiterungsfläche) ist derzeit mit Rasen bewachsen. Geschützte oder schützenswerte lineare bzw. flächenhafte Biotope sind nicht vorhanden. Die Fauna entspricht dem Lebensraum innerörtlicher Gärten und Hausgärten mit vorwiegend ubiquitären Arten.

Landespflegerische Maßnahmen zur Minimierung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich, da sich die Änderungsfläche im Innenbereich gem. § 34 BauGB befindet.

Die Verkehrsmenge innerhalb der Straße wird sich durch das Planvorhaben lediglich zu den Öffnungs- und Schließungszeiten der KITA leicht erhöhen.

Die Änderungsplanung entspricht den Vorschriften gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) :

*“ Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, **Nachverdichtung** und andere Maßnahmen der **Innenentwicklung** zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. “*

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Für die Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim entstehen neben dem Grunderwerb keine anteiligen Erschließungskosten oder sonstige Kosten.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde seitens der Ortsgemeinde der Erlass einer Veränderungssperre und der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung, geltend für den Bereich des Flurstückes 252 beschlossen und öffentlich bekannt gemacht.