



**GEMEINDE GROSSRINDERFELD
6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
„BEUNTHGÄRTEN“ (MI)
IN GROSSRINDERFELD
MAIN-TAUBER-KREIS**

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
gemäß § 10a BauGB

Untere Torstraße 21
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341 8909-0
www.ibu-gmbh.com

ibu

Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen und
Umwelttechnik mbH



1. PLANUNGSANLASS

Im Kindergarten St. Michael in GroBrinderfeld kam es allerdings in vergangener Zeit immer wieder zu Geruchsbelästigungen im ersten Obergeschoss des Gebäudes. Trotz aller baulicher und technischer Bemühungen (Fußboden- und Wandsanierungsmaßnahmen, Einbau einer Lüftungsanlage) konnte der Missstand nicht behoben werden. Ein langfristiger Weiterbetrieb der Kinderbetreuung war folglich am alten Kindergartenstandort „Hauptstraße 8“ nicht mehr möglich.

Folglich haben sich die GroBrinderfelder Verwaltung und deren Gremien entschieden, den alten Standort aufzugeben und eine Interimslösung unweit des alten Standortes zu realisieren. Im eingeschränkten Gewerbegebiet „Beunthgärten“ südwestlich des Lagerhauses wurde auf dem unbebauten Grundstück Fl.St.Nr. 19016/1 ein neuer Standort in zentraler Lage für den Bau einer neuen 3-gruppigen Kindertagesstätte in modularer Containerbauweise gefunden. Die Kindertagesstätte ist bereits errichtet und in Betrieb; zur Optimierung und Erweiterung des Spielplatz- und Freiflächenangebots wurde der ungenutzte südwestliche Teil des Grundstücks Fl.St.Nr. 19016 (Raiffeisen-Lagerhaus) gepachtet.

Generell will sich die Gemeinde GroBrinderfeld langfristig auf zwei Kindertagesstandorte in GroBrinderfeld und Gerchsheim beschränken. In GroBrinderfeld ist der Bau einer neuen Kindertagesstätte im Gewann „Steig“ nordöstlich der Freiherr-von-Zobel-Schule vorgesehen. Die Einrichtung soll als achtgruppige Kindertagesstätte mit einem Hort für 100 Kinder in Verbindung mit einer Ganztagesbetreuung ausgelegt werden.

Seitens der Gemeinde GroBrinderfeld wird davon ausgegangen, dass der Betrieb in der neu geplanten Kindertagesstätte in GroBrinderfeld nicht vor dem Jahr 2026 erfolgt. Die Kindertagesstätte in modularer Containerbauweise stellt folglich eine Interimslösung über die nächsten fünf bis sechs Jahren dar.

Der Bau der Kindertagesstätte am Standort „Beunthgärten“ wurde auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 19016/1 bereits realisiert. In die Nutzung wurden Teilflächen des angrenzenden Grundstücks 19016 als Spiel- und Freiflächen miteinbezogen. Beide Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen 3. Bebauungsplanänderung „Beunthgärten“ (Rechtskraft 9. Mai 1994).

Der Planbereich ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sieht die Art der Nutzung keine Kindertagesstätten (als Anlagen für soziale Zwecke) vor. Als Voraussetzung für die Realisierung einer Kindertagesstätte ist folglich eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Im Rahmen einer Bebauungsplanänderung werden die Rechtsgrundlagen für die Umstrukturierung des Gebietes sowie die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Baunutzung (Mischgebiet MI) geschaffen. Mit der Änderung der Nutzungsart kann folglich die Ansiedlung der temporär beschränkten Kindertagesstätte auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 19016/1 unter Miteinbeziehen des Grundstücks Fl.St.Nr. 19016 erfolgen. In der Zusammensetzung der momentan vorhandenen Nutzungsarten – Kindertagesstätte und Raiffeisen-Lagerhaus – weist die Eigenart des Planänderungsbereichs bereits den Charakter bzw. die Zweckbestimmung eines Mischgebietes auf.

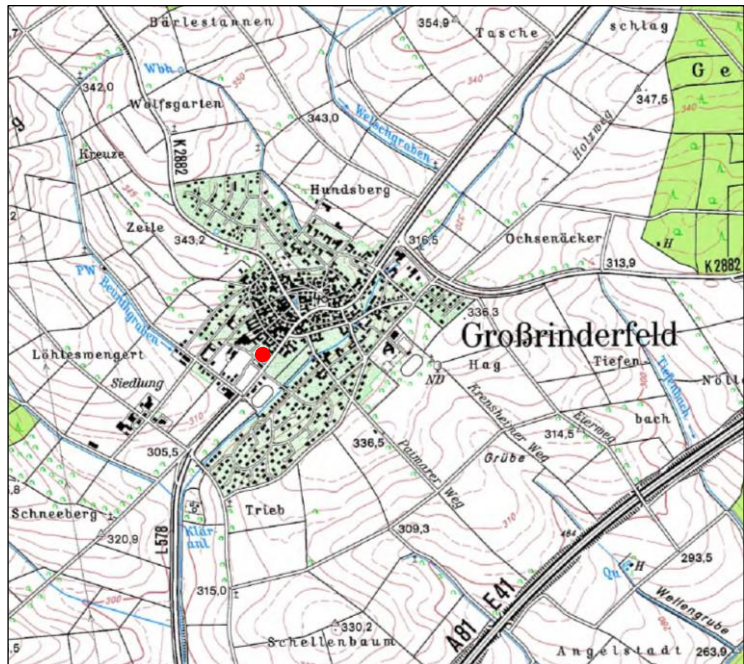


Bild 1: Auszug aus der topograph. Karte mit Markierung des Planbereichs (rot)



2. BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder geschützte Biotope. Auf die natürlichen Schutzgüter hat die Planung aufgrund der Vornutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet und der damit verbundenen bestehenden Vorbelastungen im und im Umfeld des Planbereichs insgesamt nur geringe bis gar keine Auswirkungen. Teilweise werden mit der Planung die Auswirkungen auf die Schutzgüter verbessert. Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der geplanten Nutzungsänderung abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt.

Bedingt durch die ehemalige Nutzungsart als eingeschränktes Gewerbegebiet werden generell keine internen oder externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Mit Festsetzung der Pflanzgebote und der Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität werden dennoch grünordnerische Maßnahmen festgelegt, die in ihren Doppelfunktionen zum einen als Gestaltungselement zu einem „grünen“ städtebaulichen Erscheinungsbild (Gesamteinbindung in die vorhandenen innerhalb liegenden und angrenzenden Grünstrukturen) und zum anderen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes beitragen sollen.

Schutzgut Mensch

Mit Ausweisung der MI-Fläche ist das Wohnen und weiterhin Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Wie in den angrenzenden gemischten Siedlungsflächen wird der Planbereich verkehrsbedingten Lärmimmissionen ausgesetzt. Unter Berücksichtigung der unten aufgeführten Maßnahmen zur Minimierung negativer Umweltauswirkungen sind geringe bis gar keine Umweltauswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

1. Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen durch Maßnahmen zum passiven Schallschutz gegen den Straßenverkehrslärm der Landesstraße L578): Anordnung schutzbedürftiger Räume und des Außenwohnbereichs im lärmabgewandten Gebäudebereich, Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen;
2. Luftverunreinigungen und die damit verbundene Erheblichkeit von Geruchsbelästigungen werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft;
3. Pflanzgebote zum Erhalt und Ergänzung der bestehenden Eingrünung;
4. Grünordnerische Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Mischgebietes.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt wird aufgrund der erst kürzlich vorgenommenen baulichen Eingriffe in das Grundstück Fl.St.Nr. 19016/1 und in den südwestlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.St.Nr. 19016 sowie aufgrund der vorhandenen Nutzungs- und Grünstrukturen als sehr gering eingeschätzt.

Das Plangebiet weist keine Strukturen auf, die von Reptilien genutzt werden können. Nach Einschätzung der Gemeinde GroBrinderfeld kann nahezu ausgeschlossen werden, dass es zu einem Verlust von potenziellem Lebensraum für Reptilien kommen kann. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen kann folglich ausgeschlossen werden.

Gehölze mit Höhlen sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Gehölze können dementsprechend nur von geästbrütenden Arten genutzt werden. Sofern die vorhandenen Gehölze gerodet werden müssten, kann ein Verbotstatbestand ausgeschlossen werden, sofern die Bäume zwischen Anfang Oktober und Ende Februar gerodet werden. Auswirkungen auf potentiell vorhandene bodenbrütende Arten kann durch bereits vorhandene Nutzung und die den Planbereich umgebenden baulichen Strukturen ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tieren und Pflanzen sind bau-, anlage- und betriebsbedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verbessert. Es tritt ein Bodengewinn durch Reduzierung des maximalen Versiegelungsgrads ein. Durch den Bodengewinn verbleibt ein größerer Anteil an unversiegelten begrünten Flächen, die wiederum die Leistungsfähigkeit der Filter und Pufferfunktion verbessern.

Insgesamt bewirkt die Planung eine Verbesserung des Schutzgutes Boden.



Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In 100 Meter Entfernung verläuft süd-östlich des Planbereichs der Rödersteingraben.

Das Plangebiet liegt innerhalb Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets Grünbachgruppe. Laut Rechtsverordnung ist das Errichten von Gewerbegebieten zulässig, wenn „nachteilige Veränderungen des Gewässers nicht zu besorgen sind.“

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser -Grundwasserneubildungsrate- tritt eine Verbesserung durch den reduzierten Versiegelungsgrad ein (Reduzierung der GRZ von 0,8 auf 0,6).

Schutzgut Klima / Luft

Das Planungsgebiet weist bereits bauliche Anlagen und versiegelte Flächen auf. Die Erwärmung der vorhandenen Bauwerke und Flächenversiegelungen wirkt sich bereits negativ auf das Klein- bzw. Mikroklima aus. Der Zufluss von Frischluft ist durch die allseitig vorhandene Bebauung bereits eingeschränkt.

Gehölzanzpflanzungen tragen zu einer geringfügigen Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch die Reduzierung des maximalen Versiegelungsgrad werden die negativen Auswirkungen auf Klein- bzw. Mikroklima ebenfalls reduziert.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Innenbereich von Großbrinderfeld. Der Planbereich ist bereits bebaut und von Siedlungsbereichen allseitig umgeben. Für das Landschaftsbild ist der Planbereich nicht relevant.

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes wird durch das Verbot der Verwendung leuchtender und reflektierender Farben und Materialien für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Dachdeckungen sowie durch die Reglementierung von Werbeanlagen vermindert. Die festgesetzten Baumpflanzgebote entlang der Hauptstraße wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturdenkmale bekannt.

Es sind folglich keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 0,3 ha. Der bebaute Planbereich ist bereits als gewerbliche Fläche ausgewiesen und befindet sich innerhalb bestehender Siedlungsflächen.

Durch die Umnutzung des bereits bebauten Areals im Innenbereich kann eine Flächenausweisung an anderer Stelle im Außenbereich und somit Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche vermieden werden.

3. ERGEBNISSE DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbrinderfeld hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.05.2021 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der **6. Bebauungsplanänderung „Beunthgärten“** in Großbrinderfeld beschlossen.

In der Zeit vom 05.07.2021 bis 08.08.2021 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Zeitgleich erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs.2 BauGB.

Der Entwurf wurde nach Billigung durch den Großbrinderfelder Gemeinderat am 16.09.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs.2 BauGB. Die Öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden, der sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurde im Zeitraum vom 04.10.2021 bis 07.11.2021 durchgeführt.



Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden insbesondere die Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen des RP Freiburg (Geotechnik, Grundwasser), des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis (Baurecht, Brandschutz, Zisternennutzung, Dezentrale Niederschlagwasserbeseitigung, Immissionsschutz), der Deutschen Telekom (Beachtung der Telekommunikationsinfrastruktur) und des Stadtwerks Tauberfranken (Gasversorgung) berücksichtigt, behandelt und zur Kenntnis genommen. Seitens der weiteren Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie seitens der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden wurden keine Einwendungen oder Bedenken dargelegt.

Die Gemeindeverwaltung GroBrinderfeld hat die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und in einer Abwägungstabelle behandelt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Hinweise und Anregungen vorgebracht haben, wurden von diesem Ergebnis in Kenntnis gesetzt.

4. ANDERWEITIG IN BETRACHT KOMMENDE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / STANDORTALTERNATIVEN

Die Errichtung der Kindertagesstätte auf dem Grundstück 19016/1 stellt die Interimslösung bis zum Bau / Betrieb der neu geplanten Kindertagesstätte in GroBrinderfeld dar.

Zur kurzfristigen Realisierung der Interimslösung wurde der Standort, als einer von zwei gemeindeeigenen Standorten, aufgrund folgender Rahmenbedingungen gezielt ausgewählt:

- ⊕ Kurzfristige Verfügbarkeit des Grundstücks.
- ⊕ Gute zentrale Lage.
- ⊕ Möglichkeit zur Miteinbeziehung einer angrenzenden ungenutzten Teilfläche des benachbarten Grundstücks Fl.St.Nr. 19016.
- ⊕ Erschließung des Grundstücks Fl.St.Nr. 19016/1 über die verkehrlich nahezu unbelastete Stichstraße „Beunth“.
- ⊕ Wohnverträgliche Nutzungen im Umfeld des Planbereichs.

Die Inanspruchnahme einer bereits mit Baurecht ausgewiesenen Fläche im Innenbereich entspricht zudem im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dem Grundsatz, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird mit der vorliegenden Planung vermieden.

GroBrinderfeld, den 30.11.2021

Johannes **Leibold**
-Bürgermeister-