

Tagesordnungspunkt 6

Bebauungsplan Ortsmitte Festlegung Standort Schulcontainer

TOP 6.1

**Änderung des Bauungsplanes zur Errichtung von
zwei Klassenzimmer
Beauftragung Büro Lars Consult**

TOP 6.2

**Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit
Grünordnung
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte
Bergatreute“**

TOP 6.1

**Änderung des Bauungsplanes zur Errichtung von
zwei Klassenzimmer
Beauftragung Büro Lars Consult**

Sachverhalt:

Der Gemeinschaftsschule fehlen, um in der vollständigen Zweizügigkeit zu unterrichten mit den beiden Klassenzimmern in der Gemeindehalle (ehemals Kiga Wunderland) noch zwei weitere Klassenzimmer. Diese Zweizügigkeit wird nach heutigem Stand der Schülerzahlen im Schuljahr 2025/2026 erreicht werden. Derzeit dient der kleine Saal noch als Notlösung für ein Klassenzimmer. Dies soll künftig dann entfallen kann. Der Kleine Saal kann von den Vereinen derzeit nur sehr eingeschränkt bzw. gar nicht genutzt werden.

Die Klassenzimmer (Schulcontainer) sollen nach der Vorstellung des Gemeinderats in der beiliegenden Form (angeboten von der Firma Geiger Holzbau) erstellt werden.

Dem Gemeinderat wurde zuvor schon eine Lösung mit Stahlcontainern präsentiert, die jedoch für eine Daueraufstellung wegen der Energieausweisproblematik nicht empfehlenswert ist. Darstellung unter homepage containex:

(<https://www.containex.com/de/de/referenzen?id=ref00000591>).

Zur Errichtung dieser Klassenzimmer stehen 4 verschiedene Standorte zur Beratung und Entscheidung.

Variante 1 ist der **Standort Parkfläche** neben dem neu errichteten Spielplatz an der Gemeindehalle. Dieser Standort wäre von der Schule aus einsehbar, es werden keine Toiletten benötigt und die Pausenräume der Schule können mitbenutzt werden. Dazu muss der Bebauungsplan im vereinfachtem Verfahren geändert werden.

Variante 2 betrifft das **Spielplatzgelände** des ehemaligen **Kindergartens Wunderland**. Auch hier muss der Bebauungsplan geändert werden. Lärmbelästigung der Nachbarschaft, Beschattung der Klassenräume in der Gemeindehalle, Beschattung durch bestehenden Baumbestand, Fällung von bestehendem Baumbestand sind Hinderungsgründe. Zudem hat das zu errichtende Gebäude ein Platzproblem, da es wenigstens 5 Meter Abstand zur Halle benötigt.

Die Gebäudelänge mit Treppe zuzügl. 5 Meter Brandschutz ergeben eine Länge von 17,5 Metern. (dazu die Stellungnahme Baurechtsamt Bad Waldsee:

Grundsätzlich ergeben sich folgende baurechtliche Aspekte (nicht abschließend), die zu beachten sind:

A. Bauplanungsrecht:

1. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte“ ist zu beachten. Soweit der Baukörper auf der Grün- bzw. Spielplatzfläche platziert wird, wäre eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

B. Bauordnungsrecht:

2. Die Abstände zwischen den Gebäuden richten sich nach § 5 Abs. 7 LBO, d.h. die Tiefe der Abstandsflächen beträgt allgemein 0,4 der Wandhöhe (der jeweiligen Gebäude) mindestens jedoch je 2,50 m (2 x 2,50 m = 5,00 m). Dieser Abstand korrespondiert auch mit dem Brandschutz (§ 7 Abs. 1, Ziffer 1. LBOAVO). Bei einer Unterschreitung der 5 m, ergeben sich Anforderungen (Brandwand, keine Öffnungen) an den Brandschutz, der mit dem geplanten Schulpavillion nur schwer (erheblicher Aufwand) umsetzbar ist.

Variante 3 könnte auf dem **ehemaligen Standort Schulcontainer** hinter der Halle erfolgen. Nachteil das Gebäude beeinträchtigt Veranstaltungen, die Halle ist dann wegen des Durchganges für Schüler ständig auf der Rückseite geöffnet und lädt zum Durchgehen ein. Eine Sicherung der Umkleieräume und Schulräume ist so nicht möglich.

Variante 4 könnte der **Platz vor dem Rektorat (Spiel- und Freigelände) der Schule** sein.

Damit wird für die rd. 330 Schüler der Pausenhof massiv verkleinert. Dazu die Stellungnahme Baurechtsamt:

Sehr geehrter Herr Staiger,

bei dem zweiten Standort für den Schulpavillon gilt das gleiche wie für den ersten Standort. Die Abstände zwischen den Gebäuden sind zu ermitteln, scheinen aber in diesem Fall augenscheinlich besser einzuhalten. Ob ein Kinderspielplatz für eine Schule erforderlich ist entzieht sich meiner Kenntnis, da sich aus der LBO kein Rechtsanspruch ergibt. Die Schulbaurichtlinie ist bauaufsichtlich nicht eingeführt. Von daher erscheint der zweite Standort geeigneter.

Eine weitere Anfrage bzgl. dem Denkmalschutz der Kirche ergab folgende Antwort:

Guten Morgen Herr Schäfer,

im Genehmigungsverfahren würden wir das LaD als Träger öffentlicher Belange natürlich anhören, da in der Tat der sog. Wirkungsbereich der Kirche eine Rolle spielen kann. Eine Fotomontage mit Kirche und Pavillon wäre sehr hilfreich. Meine persönliche Einschätzung ist die, dass die Kirche in ihrer optischen Wirkung nicht beeinträchtigt wird, auch wenn Containerlösungen nicht immer von der Gestaltung überzeugen können. Um hier Sicherheit zu erlangen wäre die Fotomontage hilfreich zur möglichen Vorabstimmung mit dem LaD.

Zu den Freiräumen folgendes: aus der Empfehlung für zeitgemäßen Schulhausbau in Baden-Württemberg:

Fläche

Als Richtwert für die Bemessung von Außenarealen (ohne Außensportanlagen) gelten zumeist 5 qm pro Schülerin / Schüler. Bei kleinen Schulgrundstücken im innerstädtischen Bereich oder dort, wo Schulgebäude auf bestehenden Grundstücken erweitert werden müssen, können gegebenenfalls Dachflächen einbezogen werden. Abhängig von Größe und Lage des Schulgrundstücks ist zu prüfen, inwieweit die außerschulische Öffentlichkeit das Außenareal nutzen kann; bei beengten Grundstücksverhältnissen ist wiederum zu prüfen, ob öffentliche Parks oder Plätze (teilweise) als Außenareal der Schule mitgenutzt werden können.

Die Freiraumgestaltung ist elementarer Teil des Schulhausbaus und in den Förderrichtlinien zu berücksichtigen


Bei 330 Schülern ergibt sich damit eine Freifläche von wenigstens 1.650 qm.

Die nachfolgend dargestellte Fläche beträgt 1.572 qm! Sollte diese noch überbaut werden fehlen weiter rd. 100 qm an Fläche.

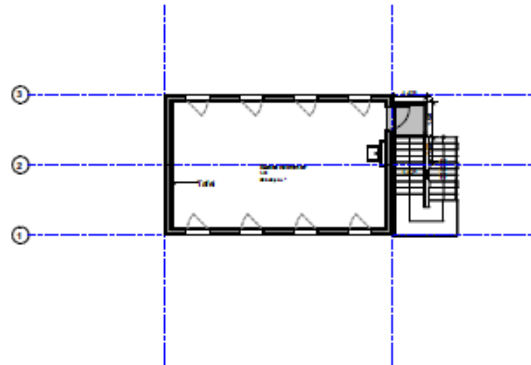
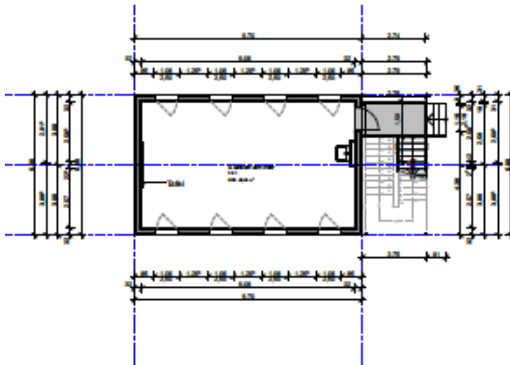
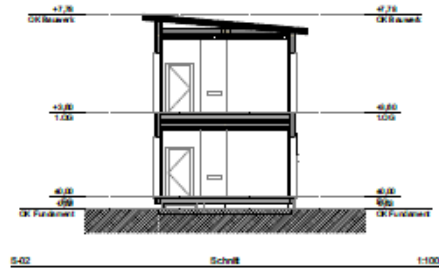
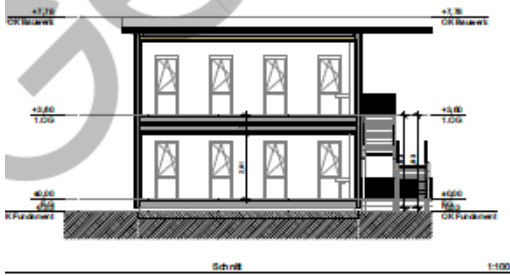
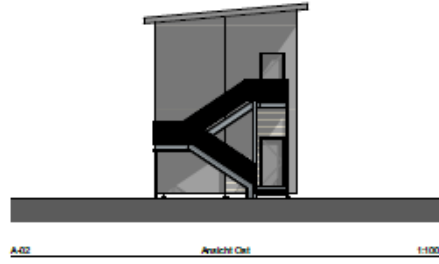
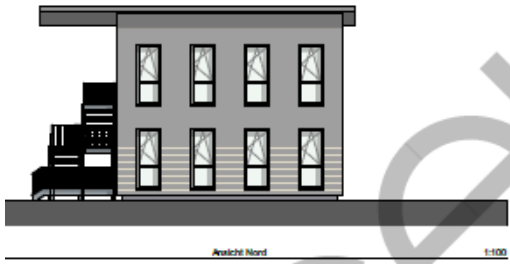
Bereichsobjekt ×

Grenzen X1:	<input type="text" value="555.996,67"/>	m	Y1:	<input type="text" value="5.299.871,03"/>	m
Grenzen X2:	<input type="text" value="556.049,25"/>	m	Y2:	<input type="text" value="5.299.935,75"/>	m
Zentrum X:	<input type="text" value="556.022,96"/>	m	Y:	<input type="text" value="5.299.903,39"/>	m

Gesamtfläche: 1.572,5005 sq m (Kartesisch)
Gesamtumfang: 215,79 m (Kartesisch)
Liniensegmente: 20
Polygone: 1

Stil: 





Je nach Entscheidung des Gemeinderats ist in der Beschlussfassung die Beauftragung des Büro Lars Consult zu berücksichtigen, um den Bebauungsplan möglichst schnell den Bebauungswünschen anzupassen.

Auf die bereits zugegangene Unterlage VL 48/ 2024 wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Variante 1 zur Errichtung eines Schulpavillons auf dem Parkplatz zwischen Gemeindehalle und Schule zu.

Der Gemeinderat stimmt der Beauftragung des Büro LARS Consult, Memmingen, zur Änderung des Bebauungsplans Ortsmitte zu. Grundlage ist das Angebot vom 12.09.2024 zum Angebotspreis i.H.v. 16.484,27 €. (brutto; siehe auch VL 48/ 2024)

Tagesordnungspunkt 6.2

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Bergatreute“

Allgemeine Planungsziele

Die in der zentral gelegenen Ortsmitte gelegene Gemeinschaftsschule Bergatreute hat aufgrund steigender Schülerzahlen und einer im kommenden Jahr erreichten Zweizügigkeit einen dringenden Bedarf an zwei weiteren Klassenzimmern. Hierzu ist angedacht, einen zweistöckigen Modulbaukörper in Holzbauweise zu errichten. Der Flächenbedarf hierfür liegt bei rund 60-70 m².

Vorgesehen für den Erweiterungsbau ist eine Teilfläche von Flurnummer 890 südlich der Schule, welche unmittelbar an die Maierhofgasse im Norden, die Sportanlagen im Süden und die private Bebauung der Flurnummer 898 im Osten anschließt.

Der Bereich wird aktuell als Stellplatzflächen bzw. Grünanlagen genutzt.

Planungsrechtlich liegt der Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte Bergatreute“, in welchem hier entsprechend Stellplätze und Grünflächen festgesetzt sind. Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahr 1984; er wurde zwischen 1987 und 2015 insgesamt in fünf Bereichen geändert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee / Bergatreute stellt in diesem Bereich Gemeinbedarfsflächen dar. Die geplante Schulerweiterung leitet sich somit aus dem Flächennutzungsplan ab.

Nachdem das gegenständliche Vorhaben der Schulerweiterung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und das Vorhaben auch den Rahmen der Befreiungstatbestände übersteigt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes im erforderlichen Bereich erforderlich.

Sowohl inhaltlich (bedarfsgerechte Schulerweiterung) als auch funktional (Öffentliche Nutzungen in der Ortsmitte) und städtebaulich (vergleichsweise kleiner Baukörper in zurückversetzter Lage) wird das Vorhaben an diesem Standort als verträglich erachtet und von der Gemeinde Bergatreute daher mitgetragen.

Der Gemeinderat beabsichtigt daher durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Bergatreute“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Schule zu schaffen.

Nachdem es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, kann das Vorhaben im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt werden. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Bergatreute“ gemäß § 13a BauGB. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 460 m² und liegt in der zentralen Ortsmitte im südlichen Anschluss an die Maierhofgasse. Er beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks 890. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan.

Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Das Büro LARS Consult wird mit der Erstellung der Entwurfsunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden § 3 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Geltungsbereich:



Lageplan mit Abgrenzung Geltungsbereich. Genordet. Ohne Maßstab.