



VERÖFFENTLICHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung Nachbarbeteiligung und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. den Art. 66 & 66a BayBO

Es wird öffentlich bekannt gemacht, dass die Stadt Forchheim mit Bescheid vom 26.10.2023 für das Baugrundstück in 91301 Forchheim, Brühl, Flurnummer 3596/0, Gemarkung Forchheim die bauordnungsrechtliche Genehmigung für die Errichtung einer provisorischen Kindertagesstätte erteilt hat.

Die Akten des Baugenehmigungsverfahrens können von sämtlichen Beteiligten nach Art. 29 BayVwVfG während der allgemeinen Parteiverkehrszeiten (Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und donnerstags von 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr) im Stadtbauamt, Dienststelle Bauordnung, Denkmalschutz und -pflege, Bayreuther Straße 6, 91301 Forchheim im 1. Obergeschoss eingesehen werden. Wir bitten Sie, bei geplanter Einsichtnahme vorab einen Termin zu vereinbaren. Die Kontaktdaten unserer Dienststelle können Sie dem Internetauftritt der Stadt Forchheim entnehmen.

Die Zustellung der Baugenehmigung an die Eigentümer der benachbarten Grundstücke wird hiermit durch die öffentliche Bekanntmachung ersetzt. Die Zustellung gilt mit dem Tag der Bekanntmachung als bewirkt. Mit Ablauf einer Frist von einem Monat nach der Bekanntmachung des Bauvorhabens sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen gegen das Bauvorhaben ausgeschlossen.

Begründung

Das Bauvorhaben war genehmigungspflichtig. Der Antragsteller hat unter Beifügung der erforderlichen Bauvorlagen schriftlich die baurechtliche Genehmigung bei der als Baugenehmigungsbehörde zuständigen Großen Kreisstadt Forchheim beantragt. Der Bauantrag wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde geprüft. Soweit geboten, wurden die zu beteiligenden Behörden angehört, Gutachten eingeholt und durch Rotstifteintrag in den Plänen oder Auflagen in den Beiblättern des Bescheides, auf die Einhaltung bestehender gesetzlicher Forderungen hingewiesen.

Die Bauherrenschaft beantragte die baurechtliche Genehmigung für die Errichtung einer Kindertagesstätte in Form eines temporär genutzten Ersatzbaus als Ausweichgebäude für die gegenüberliegende Kindertagesstätte Sattlertorstraße 15. Der gegenständliche Ersatzbau ist erforderlich, um notwendige Sanierungsmaßnahmen (z. B. Estrichsanierungen) in der bestehenden Kita durchzuführen. Der Ersatzbau soll temporär nur für ca. 1 Jahr errichtet werden und die Kinder der bestehenden KiTa aufzunehmen. Es ist nicht geplant, die Anzahl der zu betreuenden Kinder dadurch zu erhöhen. Die vorliegende Planung sieht vor, ein Gebäude in eingeschossiger modularer Bauweise zu errichten. Die Abmessungen betragen in der Länge ca. 32,35m (Ausrichtung NO nach SW, inkl. Vorbau Windfang) sowie in der Breite von 14,54m



(Ausrichtung NW nach SO). Die bauliche Anlage soll auf einer verdichteten Schotterfläche errichtet werden. Den oberen Abschluss bildet ein Flachdach, die Gesamthöhe wird ca. 3,05m betragen. Das Gebäude soll in einem Abstand von mindestens 3m von den Grundstücksgrenzen im Westen und Norden errichtet werden. Die bestehende Kindertagesstätte ist über eine von Süd nach Nord verlaufende Einbahnstraße verkehrlich im Bestand erschlossen. Entlang dieser Einbahnstraße befinden sich auch die im Bestand erforderlichen Stellplätze. Diese verkehrliche Erschließung muss auch während der Bauzeit und Nutzung des gegenständlichen Vorhabens in der vorhandenen Situation sichergestellt sein. Wendemanöver im Bereich der Kindertagesstätte müssen dringlichst unterbleiben. Das geplante Vorhaben ist durch einen Stichweg der Karolinger Straße in Richtung Südosten an die Karolinger Straße anliegend. Das Grundstück Flurstück-Nr. 3596 selbst befindet sich im südlichen Anschluss dieses Stichts. Bei Nutzung der vorhandenen Verkehrssituation im Bestand können die Kinder/Eltern das Provisorium aufgrund der unmittelbaren Nähe zum KiTa-Bestand fußläufig sehr gut erreichen.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, es ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Sonstige Vorhaben können hier im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (s. § 35 Ziffer 2 BauGB). Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als „öffentliche Grünfläche, Parkanlage“ dargestellt. Das Vorhaben ist unbedingt erforderlich, um die geplanten Sanierungen durchzuführen und die bestehende Kindertagesstätte dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist funktional und räumlich alternativlos, um einen geregelten Betrieb der KiTa an diesem Standort mit einem auch wirtschaftlich vertretbaren Aufwand aufrecht zu erhalten und zu gewährleisten. Insofern dient die Maßnahme der öffentlich-rechtlichen Forderung, KiTa-Plätze in der erforderlichen Anzahl in der Stadt Forchheim zur Verfügung zu stellen. Das Vorhaben dient der Sicherung des bestehenden Betriebs. Auch ist keine Aufstockung der Kinderzahl damit verbunden. Das Gebäude wird nur in der unbedingt erforderlichen Größe und Höhe errichtet. Das Vorhaben wird nur temporär für ca. 1 Jahr genutzt werden. Nach den geplanten Sanierungsmaßnahmen im Bestand der KiTa erfolgt ein vollständiger Rückbau der Maßnahmen in die ursprüngliche Situation. Nur unter diesen Voraussetzungen ist ein städtebaulicher Missstand nicht zu erkennen. Dem Vorhaben kann folglich unter den benannten Umständen bauplanungsrechtlich zugestimmt werden. Das gegenständliche Vorhaben wurde den Mitgliedern des Bauausschusses am 25.07.2023 (Drucksache Nr. 2023/283) zur Kenntnis gegeben.

Im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes - Immissionsschutzgesetz - BImSchG) wird in § 22 Abs. 1a ausgeführt: Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Die Nutzung der beantragten Kindertagesstätte wird daher nicht nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) beurteilt, auch kommen die darin festgesetzten Immissionsrichtwerte bei der Beurteilung nicht zum Tragen. Aufgrund der Bezeichnung als Kindertagesstätte wird davon ausgegangen, dass nur Kinder bis zu einem Alter von 14 Jahren die



Einrichtung nutzen werden. Das bayerische Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen (KJG) regelt im Art. 1 auch die Zulässigkeit von Immissionen durch Geräusche von Kinderspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es gilt u. a. für Kindertageseinrichtungen, Großtagespflegestellen und Kinderspieleinrichtungen. Art. 2 besagt, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen sind.

Die verkehrliche Erschließung zur Nutzung des Ersatzbaus wurde vorab geprüft. Die bestehende Kindertagesstätte wird derzeit um eine Einbahnstraße erschlossen. Seitlich dieser Einbahnstraße befindet sich zudem Stellplätze. Da das nun geplante Provisorium nebst der Einbahnstraße verläuft, könnten Wendemanöver (z. B. der Elternschaft bei Ziel- und Quellverkehr) die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs behindern. Insbesondere wurde der angrenzende Fußweg betrachtet, da dieses intensiv von durch die Schüler der angrenzenden Martinschule und der Gymnasien genutzt wird. Die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Forchheim stimmt der Baumaßnahme zu, insofern die folgenden Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Die bestehende Zufahrt (Karolingerstraße, Ortsstraße - Feldweg) zum Baugrundstück selbst ist so umzugestalten, dass der Baustellenverkehr dort sicher zufahren kann.
- Die bestehende Ausfahrtsituation (Karolingerstraße, Ortsstraße in Eigentümerweg) darf nicht verändert werden. Eine Umkehr der Einbahnstraße ist ausgeschlossen.
- Die Module der Kindertagesstätte dürfen nicht auf der Karolingerstraße (Ortsstraße, Feld- und Eigentümerweg) be- bzw. entladen werden, sondern sind direkt auf das Baugrundstück zu befördern.
- Die Gehwege entlang der Karolingerstraße (Ortsstraße) dürfen nicht gesperrt werden.

Es ist zu erwähnen, dass für das gegenständliche Vorhaben keine zusätzlichen Stellplätze errichtet werden müssen. Die derzeit bestehende Stellplatzsituation bleibt erhalten. Da es sich um eine Übergangsmaßnahme handelt, werden zusätzliche Stellplätze nicht benötigt.

Die erforderlichen Abstandsflächen sind gem. den Vorgaben der BayBO auf dem Baugrundstück selbst gesichert.

Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. Dies gilt insbesondere für Tageseinrichtungen für Kinder. Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang barrierefrei sind. Toilettenräume und notwendige Stellplätze für Besucher und Benutzer müssen in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein. Anlage A 4.2/2 BayTB i. V. m. DIN 18040-1 ist entsprechend zu beachten.

Ab dem 1. Juli 2023 müssen Eigentümer von Nichtwohngebäuden Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Da das gegenständliche Vorhaben als Nichtwohngebäude klassifiziert werden kann, greift diese bauordnungsrechtliche Festsetzung. Das



Gebäude wird jedoch nicht auf Dauer errichtet, es handelt sich um ein vorübergehend aufgestelltes, provisorisch zu nutzendem Gebäude. Daher kann, gem. Art. 44 Abs. 3 Nr. 6 BayBO, auf die Errichtung einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie verzichtet werden.

Gem. Art. 2 Abs. 3 Satz 1 BayBO ist das gegenständliche Bauvorhaben in die Gebäudeklasse 1 einzuordnen. Zudem liegt nach den Vorgaben des Art. 2 Abs. 4 BayBO ein Sonderbautatbestand nach Nr. 12, „Tageseinrichtungen für Kinder“, vor. Bei baulichen Anlagen, die Sonderbauten sind, muss der Standsicherheitsnachweis durch einen Prüfenieur oder ein Prüfamt geprüft sein. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 entfällt diese Pflicht, wenn dies nach Maßgabe des Kriterienkatalogs nicht erforderlich ist. Mit den Bauvorlagen wurde der Kriterienkatalog vorgelegt. Aus diesem geht hervor das keine Prüfung des Standsicherheitsnachweises notwendig ist. Der Brandschutznachweis muss hingegen bei Sonderbauten auf Antrag bauaufsichtlich geprüft bei. Daher hat der Antragsteller einen Brandschutznachweis der Bauaufsichtsbehörde zur Prüfung vorgelegt. Dieser umfasst 18 Seiten (zusätzlich der Brandschutzplanung) und wurde von Hr. Thomas Maier gezeichnet.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen. Der gegenständliche Ersatzbau der Kindertagesstätte kann über einen bestehenden Fußweg von der Karolingerstraße (Ortsstraße – Feldweg) erreicht werden. Der Weg selbst ist ca. 1,80m breit und in Verbindung zur geplanten KiTa ca. 40m lang. Da erst bei Gebäuden, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten herzustellen sind, kann somit auf selbige verzichtet werden. Darüber hinaus müssen Zugänge für die Feuerwehr lediglich 1,25m breit ausgebildet werden (Ziffer 14, Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr). Somit können die Feuerwehreinsatzkräfte fußläufig den Einsatzort mit Löschgerät erreichen. Da das Gebäude selbst eingeschossig ist müssen keine weiteren Einsatzmittel (wie z. B. Hubrettungsfahrzeuge oder Drehleitern) an den Einsatzort verbracht werden. Eine Feuerwehzufahrt, wie im Brandschutznachweis angedeutet, muss daher nicht extra hergestellt werden. Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge sind in der Karolingerstraße selbst vorhanden.

Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen zu Ausgängen ins Freie führen (sog. „notwendige Flure“), müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist. Notwendige Flure sind innerhalb von Nutzungseinheiten mit mehr als 200m² erforderlich (Art. 34 Abs. 1 BayBO). Daher wäre bei gegenständlichem Vorhaben ein notwendiger Flur anzuordnen. Die Bauherrenschaft hat jedoch von dieser Vorgabe eine Abweichung beantragt. Hingegen soll ein sog. „Spielflur“ zwischen den Gruppenräumen hergestellt werden. Der Flur wird nicht nur als Verkehrsfläche, sondern auch in der Art eines Gruppen- oder Spielraums genutzt und entsprechend ausgestattet, so dass er nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an einen „notwendigen Flur“ entspricht. Dieser Flur enthält Brandlasten und Brandentstehungsgefahren. Einer der Rettungswege, nicht jedoch auch der zweite Rettungsweg aus den Gruppenräumen, darf über diesen „Spielflur“ führen. Erforderlich ist ein weiterer Ausgang ins Freie, der unabhängig vom Spielflur erreichbar ist. Jeder Gruppen- oder Intensivraum der geplanten KiTa verfügt über einen eigenständigen direkten und unabhängigen Ausgang ins Freie (vgl. Schreiben der Oberste Baubehörde des Bayerischen Staatsministerium des Innern, „Hinweise zu Brandschutzanforderungen an Tageseinrichtungen für Kinder“, 28.08.2009). Dem Bauherrn/Betreiber einer Kindertageseinrichtung wird die



Installation von Rauchwarnmeldern (ggf. auch funkvernetzt) nach DIN 14676 generell empfohlen, um eine möglichst frühzeitige Erkennung von Rauch und eine interne Alarmierung zu bewirken. Die Errichtung von funkvernetzten Rauchwarnmeldern kann als Kompensation für Abweichungen von baulichen Brandschutzanforderungen in Betracht kommen. Da bei gegenständlichem Vorhaben eine Abweichung beantragt wurde, werden funkvernetzte Rauchwarnmelder bauaufsichtlich als Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass im Brandfall das Aufsichtspersonal raumübergreifend alarmiert wird. Das Rettungswegkonzept umfasst somit alle wichtigen Eckpunkte zur sicheren Evakuierung der KiTa (frühzeitige Alarmierung, richtiges Personalverhalten, schnelles Evakuieren, zwei bauliche Rettungswege). Die beantragte Abweichung von Art. 34 Abs. 1 BayBO kann nach pflichtgemäßem Ermessen folglich erteilt werden. Die Schutzziele gem. Art. 12 BayBO werden eingehalten. An dieser Stelle sei erwähnt, dass die Aufenthaltsräume für das Aufsichtspersonal über Fensterausstiege verfügen und somit eine Selbstrettung möglich ist.

Bauliche Anlagen, bei denen Blitzschlag zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen. Aufgrund der hohen Personendichte in derartigen Sonderbauten ist bei Blitzschlag stets mit schweren Folgen für die Nutzer zu rechnen. Daher werden für das gegenständliche Vorhaben Blitzschutzanlagen bauaufsichtlich angeordnet.

Die Große Kreisstadt Forchheim ist zum Erlass dieses Bescheids sachlich (Art. 53 BayBO i. V. m. § 1 Abs. 1 GrKrV) und örtlich (Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG) als Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig. Die Baugenehmigung konnte erteilt werden, da das Bauvorhaben keinen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegensteht, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geprüft wurden. (Art. 68 Abs. 1 BayBO). Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt (Art. 68 Abs. 5 BayBO).

Rechtsgrundlagen

Bezeichnung	Abkürzung	Änderung
Bayerische Bauordnung	BayBO	24.07.2023
Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz	BayVwVfG	23.12.2022
Verordnung über Aufgaben der Großen Kreisstädte	GrKrV	13.04.2021
Bauvorlagenverordnung	BauVorIV	23.12.2020
Kostengesetz	KG	05.08.2022
Kostenverzeichnis	KVz	01.11.2019
Baunutzungsverordnung	BauNVO	04.01.2023
Baugesetzbuch	BauGB	04.01.2023
Satzung der Stadt Forchheim für die Herstellung von Stellplätzen	-	23.12.2016
Bayerische Technische Baubestimmungen	BayTB	01.06.2022
Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr	-	01.02.2007



Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage am Bayerischen Verwaltungsgericht Bayreuth in 95444 Bayreuth, Friedrichstr. 16, (Postfachanschrift: Postfach 11 03 21, 95422 Bayreuth) erhoben werden.

Hinweis zur Rechtsmittelbelehrung

Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtliche Wirkung. Ab 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen. Sofern kein Fall des § 188 VwGO vorliegt, wird kraft Bundesrecht in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

STADT FORCHHEIM

gez. Kindler

Sachgebietsleiter
Bauordnung/Denkmalpflege