

Bebauungsplan „Sondergebiet Schule, Kinder- tagesstätte und Fläche für Gemeinbedarf“



GEMEINDE BRUNNEN

- FASSUNG VOM 15. MÄRZ 2017
REDAKTIONELL GEÄNDERT AM 12. JULI 2017 -

G. Begründung

Entwurfsverfasser:

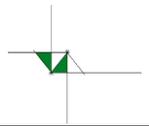
BERATENDER INGENIEUR
DIPL. ING.(FH) MARTIN KÄSER
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
RAINER STRASSE 15A, 86676 BUCH
TEL. 08435/1487, FAX: 08435/1650
E-MAIL: MARTIN@KAESER-ING.DE

GRÜNORDNUNG:

LANDSCHAFTSARCHITECT
DIPL. ING. ECKER
LENBACHPLATZ 16
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL. 08252/81629, FAX. 08252/4362
E-MAIL: ECKER.ING@T-ONLINE.DE

GEMEINDE BRUNNEN

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHROBENHAUSEN
HERZOGANGER 1
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL. 08252/8951-0
FAX: 08252/51-50
E-MAIL: POSTSTELLE@VGEM-SOB.DE

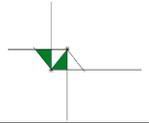


Inhaltsverzeichnis:

Begründung:

1. Planrechtliche Voraussetzungen	Seite 3
1.1 Aufstellungsbeschluss	Seite 3
1.2 Lage des Plangebietes	Seite 3
1.3 Planungsrechtliche Situation	Seite 3
1.4 Bevölkerungsentwicklung	Seite 5
1.5 Verkehr	Seite 6
1.6 Wasserhaushalt	Seite 6
1.7 Grünordnung	Seite 7
1.8 Altlasten	Seite 7
1.9 Abfallbeseitigung	Seite 7
1.10 Immissionsschutz	Seite 8
2. Ziel und Zweck der Planung	Seite 8
2.1 Städtebauliches Konzept	Seite 8
2.2 Art der Nutzung	Seite 10
2.3 Maß der baulichen Nutzung	Seite 10
2.4 Gestaltung der Gebäude	Seite 11
3. Orts- und Landschaftsbild	Seite 11
4. Artenschutzrechtliche Untersuchung	Seite 11
5. Flächenbilanz	Seite 11

Anlage: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag



G. Begründung

1. Planrechtliche Voraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15. Februar 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Schule, Kindertagesstätte und Fläche für Gemeinbedarf“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch beschlossen.

1.2 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

- im Norden: von Wohnhausbebauung des Dorfgebietes
- im Westen: von Wohnhausbebauungen des Dorfgebietes
- im Süden: von der `Hinteren Dorfstraße` und darüber hinaus von landwirtschaftlich genutzten Weideflächen
- im Osten: vom `Gröbener Weg`

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 12 und 12/1 der Gemarkung Brunnen.

Es liegt am südöstlichen Ortsrand des Dorfgebietes.

Das Gelände des Plangebietes weist insgesamt ein Gefälle von Süden nach Norden zum Dorf hin auf, wobei entlang des Gröbener Weges eine mit Sträuchern bestandene Böschung einen Höhenunterschied von ca. 1,5 m zum inneren Baugrundstück markiert. Zwischen dem bestehenden Zugangsbereich (ca. 403,50 m üNN) im Norden, bis zur Geländeoberkante der Freifläche des Kindergartens (ca. 407,00 m üNN) sind 3,50 m in der Höhe zu überwinden.

1.3 Planungsrechtliche Situation

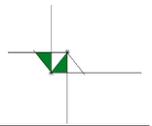
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunnen stellt den Geltungsbereich der Planung bereits als Fläche für den Gemeinbedarf und hier als Einrichtung Schule sowie „Kindergarten“ dar.

Somit ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gegeben und die Forderung nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Der Bauleitplan erfüllt die Kriterien des § 13a BauGB. Die dort definierte zulässige Grundfläche von maximal 20.000 m² wird bei weitem nicht erreicht.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

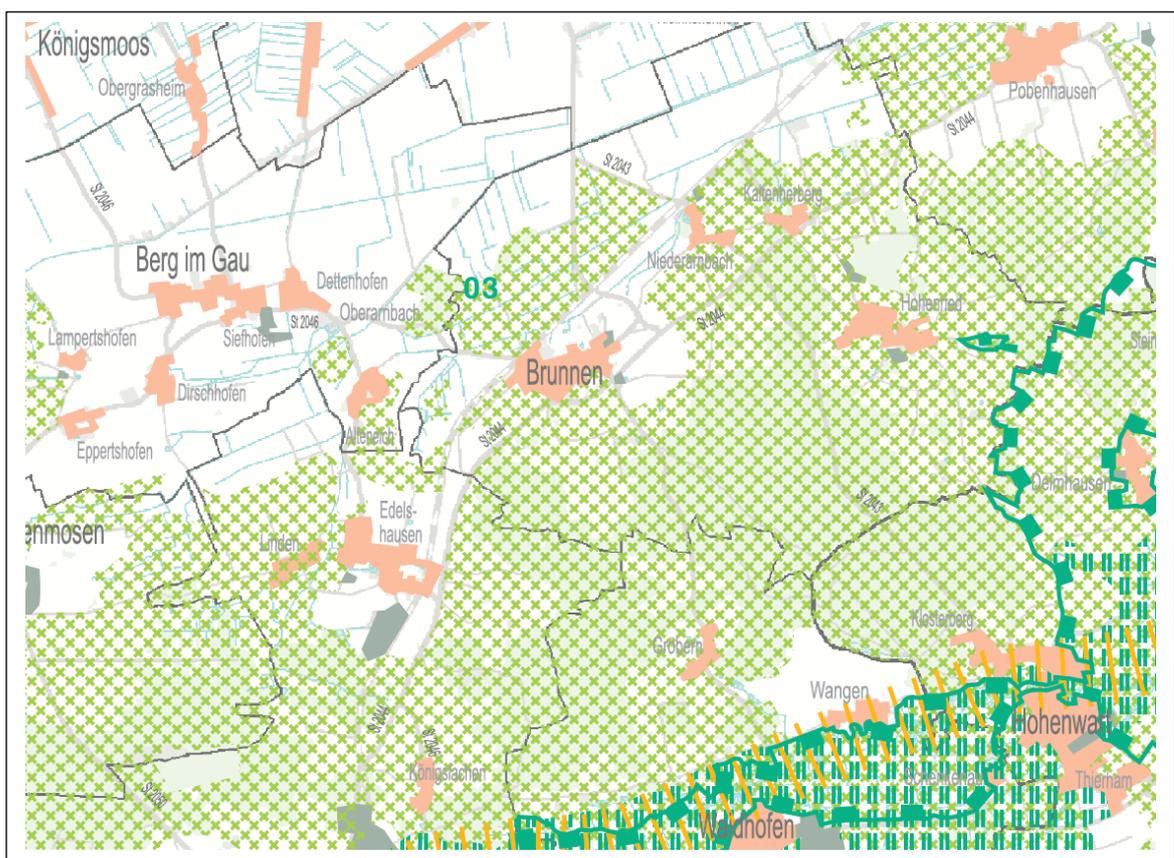
Die Gemeinde Brunnen stellt daher zur Schaffung von Baurecht und städtebaulicher Strukturierung einen Bebauungsplan der Innenentwicklung auf.



• **Regionalplan 10 B I 8.2 (Z):**

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.

Die im Regionalplan für das Vorbehaltsgebiet angeführten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen.

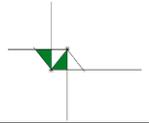


Regionalplan Ingolstadt – Karte 3 (Ausschnitt)

Die im LEP 3.2 (Z) angesprochene Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung wird mit dem gegenständlichen `Bebauungsplan der Innenentwicklung` vollständig umgesetzt.

1.4 Bevölkerungsentwicklung

Im Bereich der Gemeinde Brunnen wurden in den letzten 10 Jahren und werden aktuell Wohnbaugebiete ausgewiesen, die vor allem jungen Familien der heimischen Bevölkerung eine Wohnstatt bieten sollen.



Stellvertretend seien hier genannt die Baugebiete Brunnen – Drahtschneider/Drahtschneider II, Hohenried – Am Anger Bauabschnitt 1 und 2, Niedernbach – Am Weingarten.

Aufgrund der vorgenannten Erweiterungen der Wohnbaugebiete ist davon auszugehen, dass in nächster Zukunft kein Rückgang hinsichtlich des notwendigen Wohnraumes und der Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten zu erwarten ist, sondern in Gegenteil ein Anstieg vorgenannter Bedürfnisse zu ersehen ist.

1.5 Verkehr

Die bestehende verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über den östlichen `Gröbener Weg`. Die Verkehrsbelastung ist gering; südlich des Plangebietes und Ortsrandes von Brunnen verläuft die Staatsstraße 2044 zwischen Schrobenhausen und Ingolstadt.

Der zu erwartende Anliegerverkehr aus dem geplanten Sondergebiet kann ohne Störungen sicher aufgenommen werden.

1.6 Wasserhaushalt

1.6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt wie bisher durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Arnbacher Gruppe.

1.6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird über den Anschluss an die bestehenden Abwasserkanäle in das örtliche Kanalnetz der Gemeinde Brunnen bewerkstelligt.

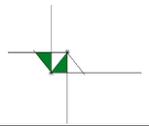
1.6.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken sollte als Brauchwasser genutzt werden.

Bei einer Nutzung als Brauchwasser wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 `Trinkwasserverordnung 2001` hingewiesen.

Überschüssiges Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

Bei der Planung und Dimensionierung von Sickeranlagen wird auf die DWA-Regelwerke `Arbeitsblatt ATV DWA-A 138` und `Merkblatt DVWK-M 153` hingewiesen.



1.7 Grünordnung

Das Sondergebiet ist in unmittelbarem Zusammenhang zum benachbarten Kindergartenstandort geplant. Dabei wird ein Standort überplant, der stellenweise vergleichsweise gut ausgebildete Ortsrandstrukturen aufweist. Bei der Planung soll der aufwendig gestaltete Gartenbereich als solcher erhalten bleiben. Zudem soll das neu entstehende Gebäude diese Aufenthalts- und Spielflächen zum Gröbener Weg hin abschirmen. In der Folge werden für die neuen baulichen Anlagen neben bisherigen Wege- und Stellflächen auch Böschungsbereiche beansprucht, die z.T. gehölzbestanden sind.

Ziel der Planung ist es, die neuen baulichen Anlagen so einzufügen und einzubinden, dass die Qualität des Ortsrands bzw. Ortseingangs möglichst unbeschadet erhalten bleibt. Die für die Ortsrandgestaltung wesentlichen Gehölzstrukturen im Süden des Plangebiets liegen größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs. Sie werden nicht unmittelbar beansprucht. Um auch mittelbare Beeinträchtigungen auszuschließen, wird festgesetzt, dass während der Bautätigkeit für Baumschutzmaßnahmen zu sorgen ist, sofern etwaige Beschädigungen zu befürchten sind. Dies gilt auch für 4 Einzelgehölze, die im Süden des Plangebiets stocken und als solche dauerhaft zu erhalten sind. Die am Ostrand stockenden Gehölze können dagegen nicht erhalten werden. Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde die Planung auf mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hin untersucht (vgl. Anlage). Dabei wurde festgestellt, dass die überplanten Böschungs- und Gehölzbereiche für den Artenschutz nur von untergeordneter Bedeutung und daher ersetzbar sind. An ihrer Stelle ist eine straßenbegleitende Baumreihe vorgesehen, die Böschung selbst wird im Rahmen der Freiflächengestaltung angemessen modelliert und bepflanzt. Dies bindet die neuen Baukörper in das Umfeld ein, ohne die anspruchsvolle Architektur über Gebühr zu verdecken. Zusätzliche Bäume und Sträucher sind im Nordosten bzw. Südosten des Planungsgebiets vorgesehen, um den Parkplatz bzw. die baulichen Anlagen einzubinden. Die vorgesehene Pflanzung von Großgrün trägt zu einem ausgeglichenen Kleinklima und zu einem attraktiven Ortseingang bei.

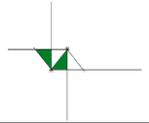
Im neu zu gestaltenden Eingangsbereich sowie im Süden des Schulsportplatzes sind jeweils drei Bäume als neu zu pflanzen festgesetzt. Diese Festsetzungen betreffen jeweils bereits bestehende Baumstandorte. Für all diese Festsetzungen gilt dabei, dass die bestehenden Gehölze es nicht dringend erfordern, dass die jeweiligen Exemplare als solche dauerhaft erhalten werden müssten. Mit der festgesetzten Neupflanzung wird darauf hingewiesen, dass in jeweiligem Bereich grundsätzlich ein Baum zu wünschen ist. Ob es sich dabei um den bestehenden Baum handelt, der erhalten bleibt, oder ob bei der Umgestaltung ein gleich- oder höherwertiger Ersatz-Baum gepflanzt wird, ist dabei von nachrangiger Bedeutung.

1.8 Altlasten

Die Flächen des Planungsgebietes sind nicht im Altlastenkataster enthalten. Der Gemeinde sind keine Altlastenverdachtsmomente bekannt.

1.9 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird durch den Landkreis Neuburg/Donau-Schrobenhausen sichergestellt.



1.10 Immissionsschutz und Geruchsemissionen

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Situierung innerhalb der bestehenden Fläche der Schule und des Kindergartens erscheinen die Belange des Immissionsschutzes ausreichend (und auch bereits im Bestand) berücksichtigt.

Landwirtschaftliche Nutzungen benachbarter Flächen können zu Geruchsemissionen führen. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden; ebenso wird durch gegenständliche Bauleitplanung die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe nicht eingeschränkt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Brunnen beabsichtigt auf dem Grundstück der bestehenden Schule und des Kindergartens durch bauliche Erweiterungen Räumlichkeiten für eine Kindertagesstätte zu schaffen.

Die Schaffung der Kindertagesstätte auf dem Grundstück bietet sich an, da einerseits bereits durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan die Grundlage für die vorgesehene Nutzung gegeben ist und andererseits Maßnahmen der Infrastruktur, der verkehrlichen und wirtschaftlichen Anbindung bereits getroffen oder synergetisch verbessert werden können.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Randbereich des Kernortes Brunnen.

Die Bebauung im Ortskern, - entlang der `Berg im Gau Straße` -, ist geprägt von landwirtschaftlichen Hofstellen mit zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern, die häufig baulich verbunden mit Stallungen und Stadel, zuerst U-förmige Gebäudekomplexe bilden, die den Innenhof bilden (`Zwei- bzw. Dreiseithöfe`).

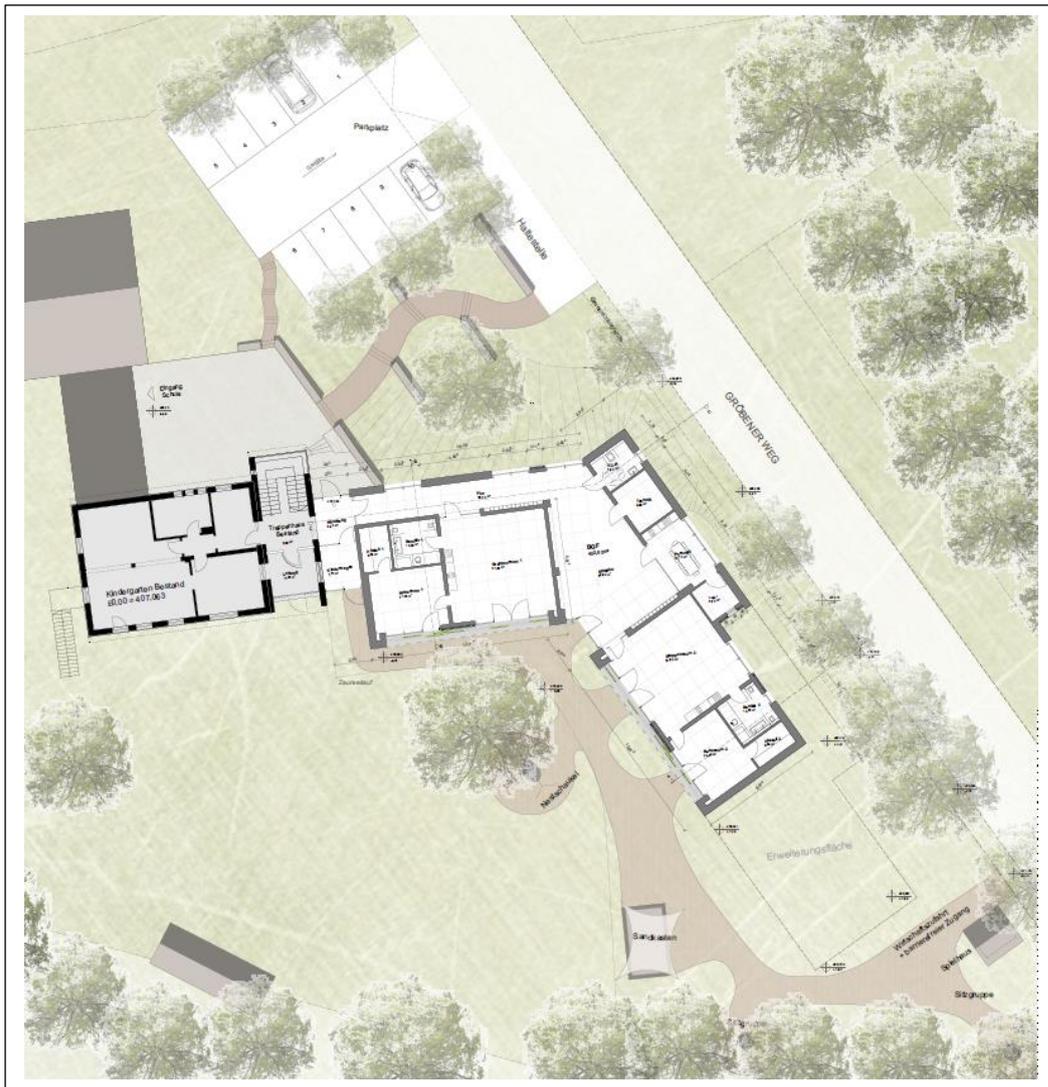
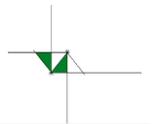
2.1 Städtebauliches Konzept

Die neue Kindertagesstätte wird ebenerdig ohne Unterkellerung eingeschossig geplant. Durch die Situierung im Anschluss an den bestehenden Kindergarten und entlang des `Gröbener Weges` wird im Westen und Süden des Plangebietes eine große Freifläche für Schule, Kindergarten und Kindertagesstätte möglich.

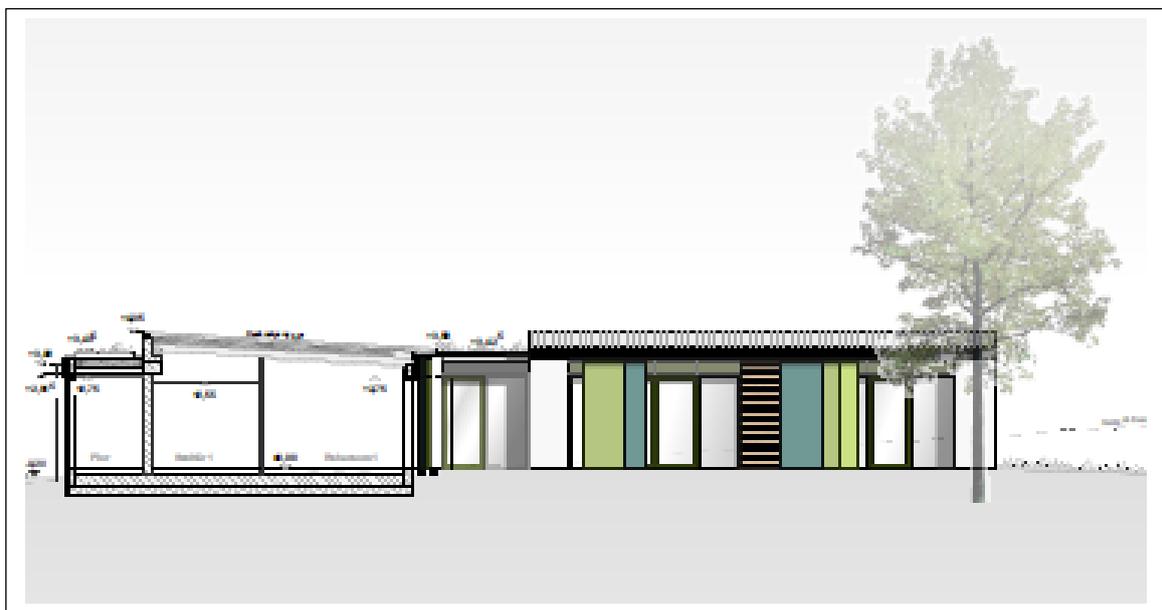
Durch vorgenanntes neu geplantes Gebäudeteil entlang des `Gröbener Weges` wird die Freifläche weitgehend von verkehrlichen Emissionen abgeschirmt.

Der Neubau wird mit 2 Gruppen als eingeschossiges Gebäude mit Flachdächern (bzw. leicht geneigten Dächern) geplant.

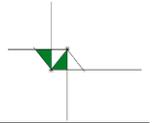
Stellflächen sind im Norden an der Tiefstelle des Plangebietes vorgesehen. Nach Südosten in Verlängerung des geplanten Gebäudeteils entlang des `Gröbener Weges` ist die Möglichkeit einer künftigen Erweiterung bereits vorgesehen.



Grundriss der geplanten Kindertagesstätte



Schnitt und Ansicht von Westen der geplanten Kindertagesstätte



Ansicht von Osten (Gröbener Weg) der geplanten Kindertagesstätte



Schnitt und Ansicht von Süden der geplanten Kindertagesstätte

2.2 Art der Nutzung

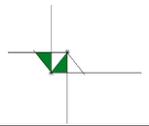
Das Gebiet wird als „Sondergebiet Schule, Kindertagesstätte gemäß § 11 Abs. 2 BauGB, gleichzeitig Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ = 0,5)
- das Baufenster
- die maximal zulässige Geschossigkeit (II')
- sowie die Wandhöhen (bei I' und $\text{I}+\text{D}'$ Wandhöhe $WH \leq 4,5$ m und bei II' Wandhöhe $WH \leq 6,5$ m).

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Auf die Festsetzung einer Bauweise („offen“ bzw. „geschlossen“) wird verzichtet, da die Gemeinde auf eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit der Gemeinbedarfsfläche besteht.



2.4 Gestaltung der Gebäude

Die vorliegende Hochbauplanung sieht einen eingeschossigen Anbau an das bestehende Kindergartengebäude vor. Durch Gliederungen in der Geschossigkeit der Dachform sowie durch die Abwinkelung des Grundrisses parallel zum `Gröbener Weg` werden Zäsuren und Abschnitte der Bauten geschaffen, die einer eintönigen langen Bebauung entgegenwirken und trotz der entstehenden gesamten Gebäudelänge keineswegs unförmig am Ortsrand wirken.

Zudem sind ähnliche Gebäudelängen bei den innerdörflichen Höfen, mit unterschiedlichen Nutzungen bereits vorzufinden.

3. Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird im Osten geprägt durch eine dörfliche Ortsrandsituation. Der Baumbestand im Böschungsbereich entlang des `Gröbener Weges` stellt zusammen mit dem Gehölzbestand östlich des Weges (außerhalb und östlich des Geltungsbereiches) einen harmonischen Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft dar.

Der Eingriff in die bestehenden Gehölzpflanzungen ist auf das notwendige Maß zu beschränken und durch Ersatzpflanzungen besonders im Böschungsbereich entlang des `Gröbener Weges` auszugleichen.

4. Artenschutzrechtliche Untersuchung

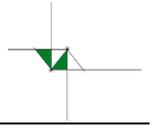
Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange durch H. Dipl.-Biol. Heinrich Distler von der ökologisch – faunistischen Arbeitsgemeinschaft (ÖFA), kommt zu folgendem Fazit:

(Im Rahmen der durchgeführten Übersichtsbegehung wurden keine Brutstätten naturschutzfachlich bedeutsamer Vogelarten und kein nennenswertes Quartierpotenzial für Fledermäuse festgestellt. Ein Vorkommen von Zauneidechsen kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bei einer Fällung der Gehölze während der Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) ist der Bestand vorher auf Brutstätten zu kontrollieren, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können).

5. Flächenbilanz

• Gesamtfläche des Geltungsbereiches (einschl. Sichtdreiecke)	=	5.447 m²
• Gesamtfläche Schule, Kindertagesstätte/ Gemeinbedarfsfläche	=	5.252 m²
davon		
- Zufahrt/Stellflächen	=	229 m ²
- Haltestelle	=	24 m ²



- Anlage: - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag