Bebauungsplan „Sondergebiet Kindertagesstätte und Fläche für Gemeinbedarf mit Teiländerung des Bebauungsplanes `Am Sportplatz´“

GEMEINDE BERG IM GAU

- FASSUNG VOM 8. JANUAR 2019

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:
LANDSCHAFTSARCHITKET
DIPL. ING. ECKER
LENBACHPLATZ 16
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL. 08252/81629, FAX. 08252/4362
E-MAIL: BUERO@ECKER-LA.DE

GEMEINDE BERG IM GAU
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 3-6

1.4 Planungsalternativen Seite 6

1.5 Verkehr Seite 6

1.6 Wasserhaushalt Seite 7

1.7 Grünordnung Seite 7

1.8 Altlasten Seite 8

1.9 Abfallbeseitigung Seite 8

1.10 Immissionsschutz und Geruchsemissionen Seite 8

1.11 Stromversorgung Seite 9

2. Ziel und Zweck der Planung **Seite 9**

2.1 Städtebauliches Konzept Seite 9-10

2.2 Art der Nutzung Seite 11

2.3 Maß der baulichen Nutzung Seite 11

2.4 Gestaltung der Gebäude Seite 11

3. Orts- und Landschaftsbild **Seite 11**

4. Flächenbilanz **Seite 12**

G. Begründung

1. Planrechtliche Voraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Berg im Gau hat in seiner Sitzung vom 07. November 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet, Kindertagesstätte und Fläche für Gemeinbedarf mit Teiländerung des Bebauungsplanes `Am Sportplatz´" in Berg im Gau beschlossen.

1.2 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

im Norden:	von einem Anwandweg und darüber hinaus von landwirtschaftlichen Flächen (Acker)
im Westen:	von der Straße `Am Sportplatz´ und darüber hinaus landwirtschaftliche Flächen (Wiese)
im Süden:	vom Baugebiet `Am Sportplatz´ (best. Wohnhaus und best. Kindergarten)
im Osten:	vom Baugebiet `Schernbreite´ (östliche Grün- und Maßnahme Flächen im Norden, best. Wohnhäuser im Süden)

Das Gebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 164 , 164/11 TF und 164/12 der Gemarkung Berg im Gau.

Die Planung grenzt nördlich an das Baugebiet „Am Sportplatz" an. Eine Teilfläche dieses Baugebietes befindet sich im Geltungsbereich des neuen Plangebietes (Flur-Nrn. 164/11 und 164/12). Westlich befindet sich das Baugebiet `Schernbreite´.

Das Plangebiet ist insgesamt in nordwestlicher Richtung geneigt.

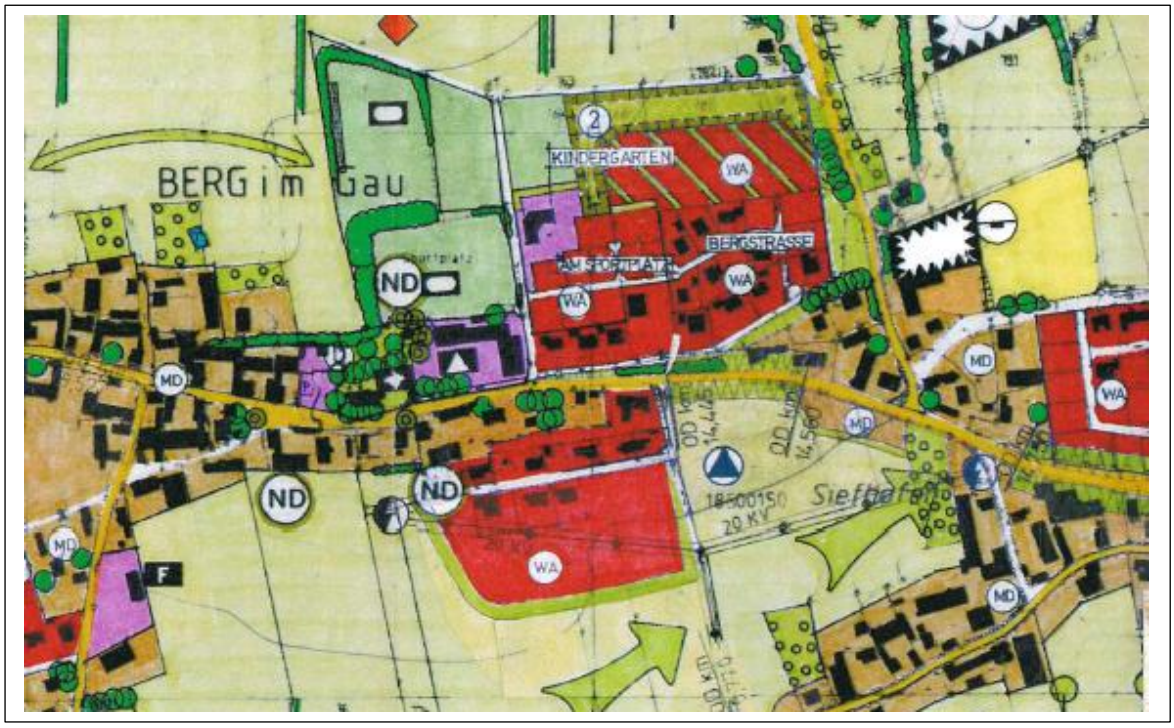
Am Südostrand beträgt (Flur-Nr. 164/11 und 164/12) die Geländeneigung ca. 13 %, (414 m bis 409 m ü NN), der mittlere Bereich fällt zwischen 409 m und 406 m ü NN, bei einer mittleren Geländeneigung von 2,5 % bis 3,0 % und am Nordwestrand ist das Gelände bis zum Anwandweg von Höhe 406 m ü NN bis etwa 404 m ü NN (ca. 20 %) angeböscht.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den überplanten Bereich überwiegend als öffentliche Grünfläche dar. Am Ostrand des Geltungsbereiches ist darüber hinaus eine Teilfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Am Nordrand des bereits bestehenden Kindergartens (innerhalb des Baugebietes `Am Sportplatz´) ist ein Streifen als Ortsrand gekennzeichnet. Als Pflege- und Entwicklungsziele für diese Flächen werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan folgende Maßnahmen aufgeführt: evtl. Anlage von Regenwassersickermulden, aufgelockerte Bepflanzung von Großbäumen, Obstbäumen und einzelnen Gehölzgruppen.

Das Flurstück Nr. 164/12 ist bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Am Sportplatz´ enthalten. Dieser 4 m breite Streifen am Nordrand sowie die Freifläche nordöstlich des bisherigen Kindergartengrundstückes wurden dabei als öffentliche Grünfläche sowie als Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (insgesamt ca. 857 m²). Diese ursprüngliche Funktion ist mit der nun vorgesehenen Planung nicht mehr vereinbar: die Flächen sollen nun als Flächen für den Gemeinbedarf bzw. als zugehörige Freiflächen genutzt werden, wobei der Gehölzbestand weitestgehend erhalten bleiben soll. Daneben ist vorgesehen eine angrenzende Teilfläche des Flurstücks Nr. 164/11 im dargestellten Umfang als Parkflächen für die Besucher/Eltern des Kindergartens zu beplanen. Für diesen Bereich sieht die gegenständliche Planung eine Teiländerung des rechtswirksamen Bebauungsplanes `Am Sportplatz´ vor.

Das Baugebiet im östlichen Anschluss an den Geltungsbereich der vorliegenden Planung basiert auf dem seit 27. Juli 2001 rechtskräftigen Bebauungsplan `Schernbreite´ (geändert 2005). Dieser sieht am Nord- und Westrand des Wohngebietes eine öffentliche Grün- und Maßnahmenfläche vor. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche endet jedoch am Ostrand des Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung und reicht somit nicht in deren Geltungsbereich hinein.



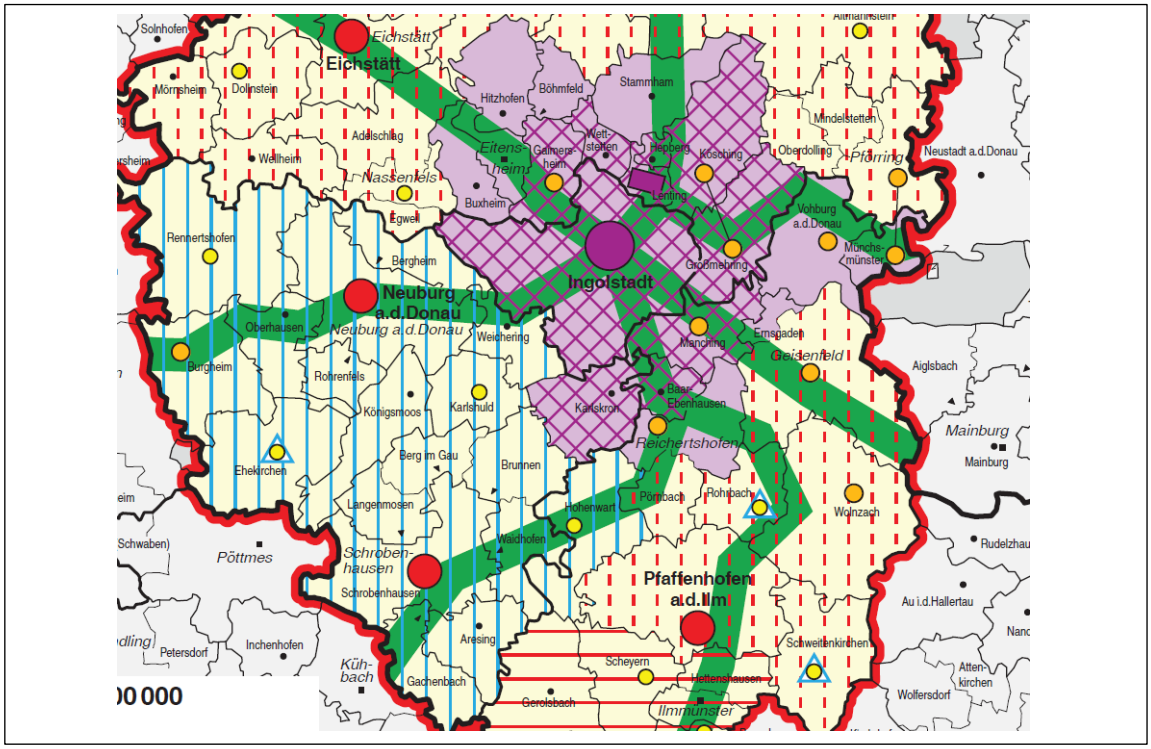
Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

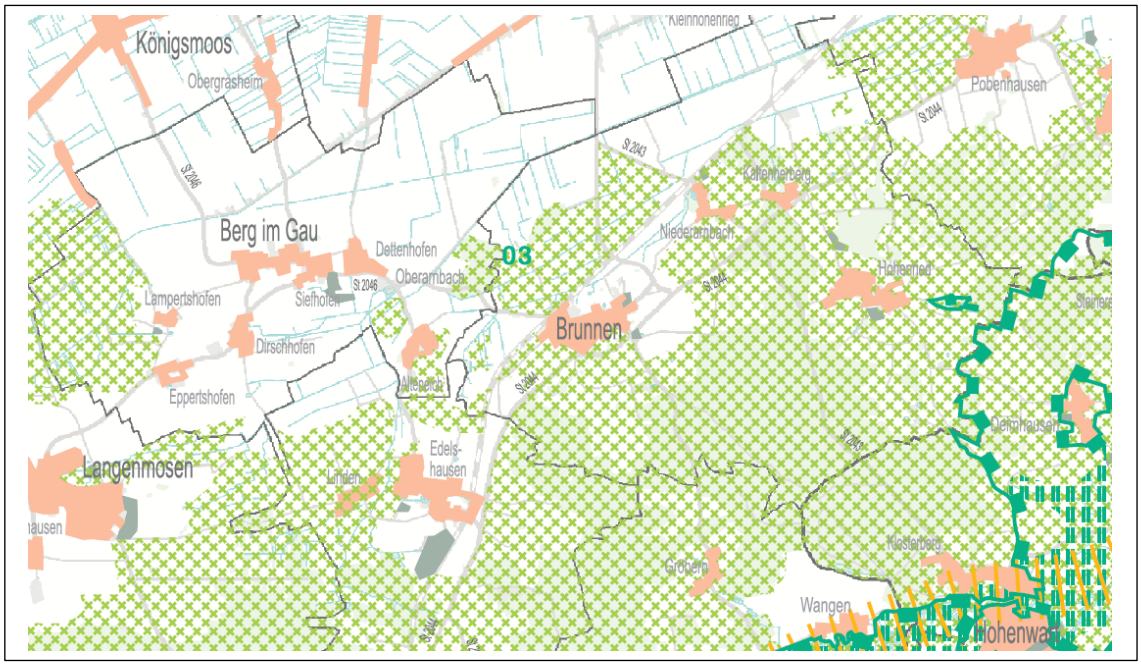
1.3.1 Vorgaben der Regionalplanung

Die Gemeinde Berg im Gau liegt in einem Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maße gestärkt werden soll. Nächstgelegenes Kleinzentrum ist der nordöstlich gelegene Ort Karlshuld.

Der Umgriff der Planung betrifft keine Flächen, die vom Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder regionaler Grünzug dargestellt sind.



Karte 1 `Raumstruktur´



Ausschnitt Regionalplan Region 10

1.3.2 Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

Die Gemeinde Berg im Gau befindet sich im ländlichen Raum im Südwesten der Region 10 (Ingolstadt).

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Ingolstadt, das nächstgelegene Mittelzentrum die Stadt Schrobenhausen.

Weitere Ziele: Flächen sparen, Verhinderung von Zersiedlung, nachhaltige Energiekonzepte und Klimaschutz.

Dem in LEP 3.2 angeführten Ziel der vorrangigen Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung wird bei diesem Standort mit direkter Anbindung an den bereits bestehenden Kindergarten Rechnung getragen.

Das vorgesehene Areal mit dem geplanten Nutzungsschwerpunkt eignet sich somit in besonderem Maße für das geplante Vorhaben.

1.4 Planungsalternativen

Die erforderliche Erweiterung des Angebotes der Kinderbetreuung in Berg im Gau lässt sich am sinnvollsten in direktem Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Kindergarten realisieren. Nur hier können die räumlich-funktionalen Synergieeffekte genutzt werden, z. B. gemeinsame Nutzung von Spiel-, Frei- und Verkehrsflächen.

Andersorts müssten hierfür in aller Regel zusätzlich Grund und Boden sowie andere natürlichen Ressourcen beansprucht werden.

Aus diesen Gründen scheiden andere Standorte für geplante Nutzung im Gemeindegebiet Berg im Gau aus.

1.5 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine Verlängerung des asphaltierten Weges `Am Sportplatz´ am Südrand des Geltungsbereiches über eine zu schaffende Zufahrt Stellflächen vor allem für Eltern und Besucher des Kindergartens zu schaffen.

Daneben sollen weitere Stellflächen auf der Westseite in etwa mittig des Grundstückes in erster Linie für Kindergartenpersonal ermöglicht werden.

1.6 Wasserhaushalt

1.6.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Arnbachgruppe.

1.6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an die bestehenden Abwasserkanäle in das örtliche Kanalnetz der Gemeinde Berg im Gau bewerkstelligt.

1.6.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken sollte als Brauchwasser genutzt werden.

Durch die festgesetzte Beschränkung der zulässigen Versiegelung, durch die Verwendung versickerfähiger Beläge, sowie die Vorgaben zur Versickerung des unverschmutzt anfallenden Niederschlagwassers wird der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt minimiert.

Zudem ist auf der Nordseite des Geltungsbereiches vorgesehen die anfallenden Regenwässer oberflächig anzulegenden Versickermulden zuzuführen.

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

Auf den für das Ortsbild und den Naturhaushalt bedeutsamen Gehölzbestand wird soweit möglich Rücksicht genommen. Für die zweckmäßige Einordnung der erforderlichen Stellflächen ist ein Eingriff in den Gehölzbestand am Nordrand des bestehenden Kindergartens unvermeidlich, ein Ersatz ist über die vorgesehenen Neupflanzungen zu gewährleisten.

Mit Blick auf das Landschaftsbild wäre die Erhaltung einer Eichenreihe, die am Nordwestrand des Geltungsbereichs steht, grundsätzlich wünschenswert. Im Umfeld der Kindertagesstätte wäre dies angesichts der Problematik mit dem Eichenprozessionsspinner jedoch nicht zweckgemäß. Daher ist in Abstimmung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landschaftspflege eine Beseitigung der problematischen Bäume und ein Ersatz durch Laubbäume an geeigneter Stelle der Außenanlagen vorgesehen. Grundsätzlich erhaltenswert ist auch eine Reihe von insgesamt 10 Bergahorn-Bäumen (BHD 10 cm) am Ostrand des Planungsgebiets. Das Alter und der in zwei Fällen eingeschränkte Erhaltungszustand mögen den aktuellen Wert der Einzelbäume einschränken: als ortsrandbildende Gehölzstruktur ist der Bestand jedoch grundsätzlich erhaltenswürdig. Austauschwürdige Bäume können durch entsprechende Nachpflanzungen ersetzt werden.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Bauflächen stellen ein geordnetes Ortsbild und eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sicher.

Durch die Vorgaben zur Eingrünung am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs sind die Rahmenbedingungen für einen gut ausgebildeten Ortsrand vorgegeben. Dabei wird darauf geachtet, dass Blickbeziehungen ins Donaumoos auch künftig möglich bleiben. Vor diesem Hintergrund ist auf der nördlich gelegenen Maßnahmenfläche die Entwicklung einer Streuobstwiese vorgesehen. Dieser Lebensraum ist charakteristisch für den dörflichen Ortsrand und gewährleistet eben die gewünschte „transparente" Einbindung der neuen baulichen Anlagen in die Landschaft. Zudem eignet sich eine Obstwiese hervorragend für die Umweltbildung bzw. Bildung für nachhaltige Entwicklung, da sich hier wichtige Themenkomplexe (Grünland, Obstbäume, Bestäubung, Diversität, regionale Kreisläufe...) ideal kindgerecht veranschaulichen lassen.

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.

Hinweis: Die Abfallgefäße müssen an die nächste mit Müllfahrzeugen anfahrbare Straße (Einmündung `Bergstraße´) bereitgestellt bzw. verbracht werden.

1.10 Immissionsschutz und Geruchsemissionen

Aufgrund der innerörtlichen Lage und Situierung unmittelbar nördlich des bestehenden Kindergartens erscheinen die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt.

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

1.11 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche mindestens 1 bar, Gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.
Prüfnachweise sind vorzulegen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Berg im Gau beabsichtigt auf dem Grundstück nördlich des bestehenden Kindergartens eine Fläche für die bauliche Entwicklung einer Kindertagesstätte zu schaffen.

Die Schaffung der Kindertagesstätte unmittelbar an den bestehenden Kindergarten angrenzend bietet sich an, da kombinierte Nutzungen der Freiflächen zwischen den Kindertageseinrichtungen synergetisch verbessert werden können.

Maßnahmen der Infrastruktur, der verkehrlichen und betrieblichen Anbindung kommen durch die Konzentrierung des Nutzungsthemas auch bestehenden Einrichtungen zu gute.

Das Plangebiet liegt am Westrand des bestehenden Wohnbaugebietes `Schernbreite´ und am Nordrand des Baugebietes `Am Sportplatz´, wie beschrieben unmittelbar nördlich des bestehenden Kindergartens.

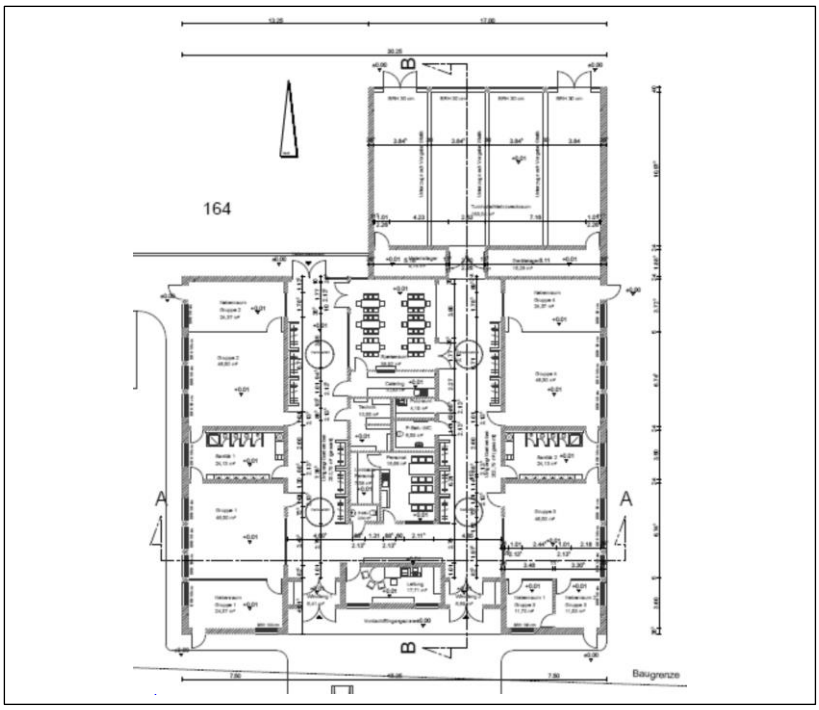
2.1 Städtebauliches Konzept

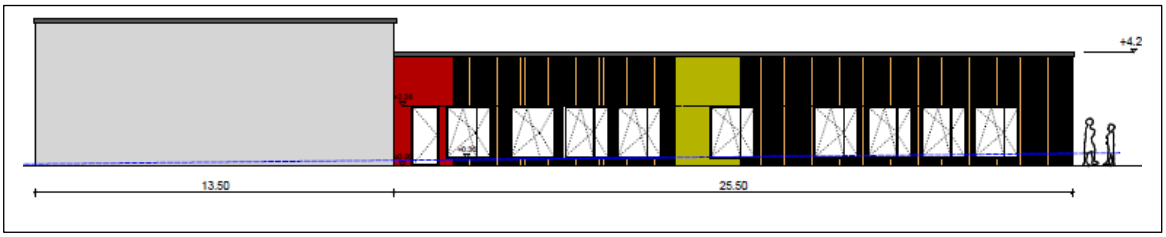
Die neue Kindertagesstätte wird ebenerdig ohne Unterkellerung und eingeschossig geplant. Die Situierung des Gebäudes wird auf der vergleichsweise schwachgeneigten mittleren „Terrassenfläche“ des Geltungsbereiches vorgesehen, und somit bestmöglich in die Geländestruktur eingefügt.

Durch die Einbeziehung des Ostteils des südlichen Kindergartengrundstückes werden gemeinsam nutzbare Freiflächen geschaffen. Andererseits bildet der vorgesehene Parkplatz am Südrand des Geltungsbereiches eine deutliche Zäsur zum bestehenden Kindergarten.

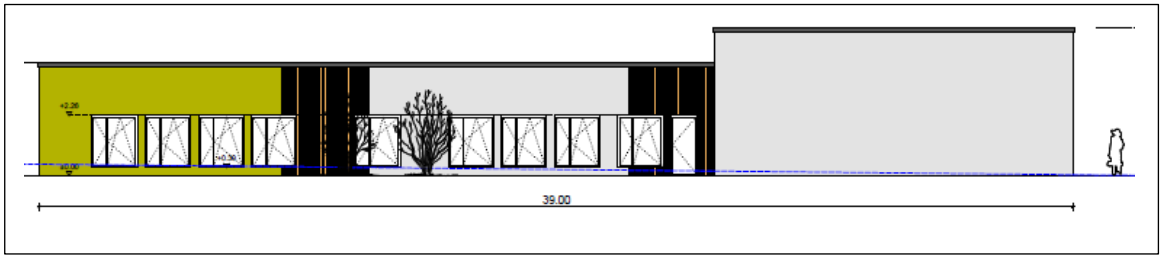
Der Neubau der Kindertagesstätte wird mit vier Gruppen als eingeschossiges Gebäude mit Flachdächern geplant.

Zusätzliche Stellflächen sind im Westen des Geltungsbereiches mit Zufahrt von der Anliegerstraße `Am Sportplatz´ geplant.

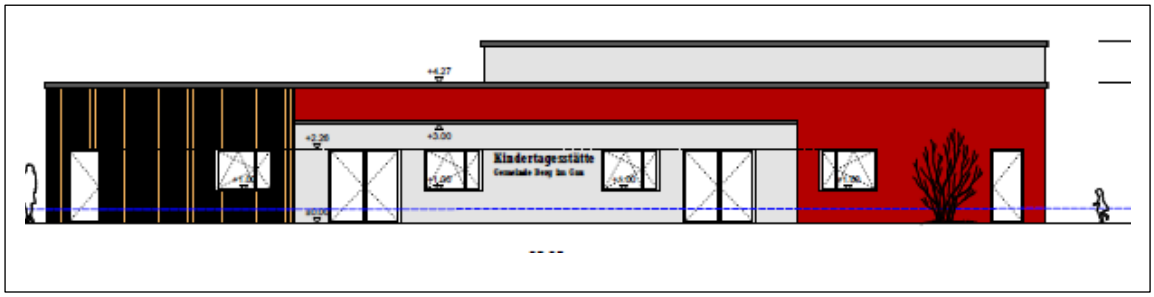




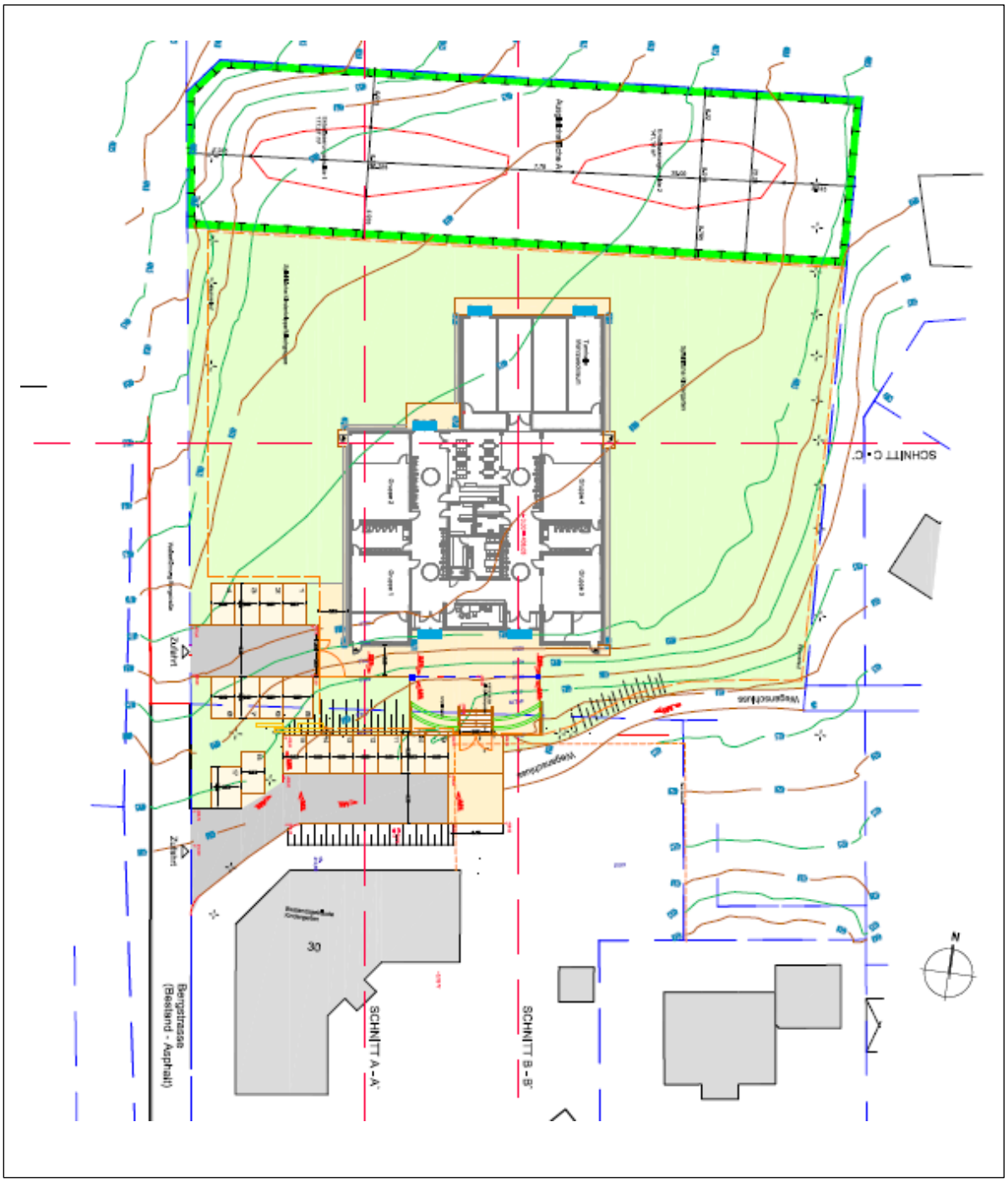
Ansicht von Westen der geplanten Kindertagesstätte



Ansicht von Osten der geplanten Kindertagesstätte



Ansicht von Süden der geplanten Kindertagesstätte



Freiflächenplan

2.2 Art der Nutzung

Das Gebiet wird als „Sondergebiet Kindertagesstätte“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO und 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 = 0,35)
- das festgesetzte Baufenster
- die maximal zulässige Geschossigkeit (`II´)
- sowie die Wandhöhen (bei `I´ und `I+D´ Wandhöhe WH ≤ 5,6 m und bei `II´ Wandhöhe WH ≤ 7,5 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 Bau mit Flachdach vor.

Es ist gegliedert und beherbergt im südlichen Teil, Gruppenräume sowie Personal- und Verwaltungsräume sowie im nördlichen Teil die Turnhalle/Mehrzweckraum.

3. Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist in unmittelbaren Zusammenhang zum bestehenden Kindergarten geplant. Betroffen ist eine Ortsrandlage, die neben Wiesenflächen auch Gehölzstrukturen aufweist, welche für die Ausbildung des Ortsrandes bedeutsam sind.

Durch die Planung werden die baulichen Anlagen so eingefügt und ins natürliche Umfeld eingebunden, dass die Qualität des Ortsrandes möglichst unbeschadet erhalten bleibt. Die für die Ortsrandgestaltung wesentlichen Gehölzstrukturen werden als solche weitmöglich erhalten und, - wo sinnvoll und möglich, - ergänzt.

4. Flächenbilanz

• Gesamtfläche des Geltungsbereiches davon	**=**	**7.132 m²**
•Grünflächen		
- nördliche Maßnahmenfläche	=	1.571 m²
- südöstliche Grünfläche	=	450 m²
Gesamt	**=**	**2.021 m²**
• Verkehrsflächen		
- westliche Stellflächen mit Zufahrt, gesamt = 207 m², davon außerhalb des Baufensters	=	155 m²
- südliche Stellflächen mit Zufahrt und Gehweg	=	546 m²
Verkehrsflächen (außerhalb Baufenster)	**=**	**701 m²**
• Baufenster	=	**2.814 m²**
• sonstige Freiflächen	=	**1.596 m²**