

Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Kindertagesstätte und Fläche für Gemeinbedarf in Walda



GEMEINDE EHEKIRCHEN

- FASSUNG VOM 03. MÄRZ 2020

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:

LANDSCHAFTSARCHITEKT

DIPL. ING. ECKER

LENBACHPLATZ 16

86529 SCHROBENHAUSEN

TEL. 08252/81629, FAX. 08252/4362

E-MAIL: BUERO@ECKER-LA.DE

GEMEINDE EHEKIRCHEN

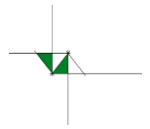
BRÄUGARTEN 1

86676 EHEKIRCHEN

TEL. 08435/9408-0

FAX: 08435/9408-15

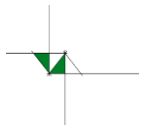
E-MAIL: GEMEINDE@EHEKIRCHEN.DE



Inhaltsverzeichnis:

Begründung:

1. Planrechtliche Voraussetzungen	Seite 3
1.1 Aufstellungsbeschluss	Seite 3
1.2 Lage des Plangebietes	Seite 3
1.3 Planungsrechtliche Situation	Seite 3-5
1.4 Planungsalternativen	Seite 5-6
1.5 Verkehr	Seite 6
1.6 Wasserhaushalt	Seite 6
1.7 Grünordnung	Seite 6-7
1.8 Altlasten	Seite 8
1.9 Abfallbeseitigung	Seite 8
1.10 Immissionsschutz und Geruchsemissionen	Seite 8
1.10.1 Schalltechnische Untersuchung	Seite 8
1.11 Stromversorgung	Seite 9
2. Ziel und Zweck der Planung	Seite 10
2.1 Städtebauliches Konzept	Seite 10-11
2.2 Art der Nutzung	Seite 11
2.3 Maß der baulichen Nutzung	Seite 12
2.4 Gestaltung der Gebäude	Seite 12
3. Orts- und Landschaftsbild	Seite 12
4. Flächenbilanz	Seite 13



G. Begründung

1. Planrechtliche Voraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen hat in seiner Sitzung vom 11. Dezember 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Kindertagesstätte und Fläche für Gemeinbedarf“ in Walda beschlossen.

1.2 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

im Nordwesten:	von der Staatsstraße 2035 `Ehekirchener Straße´
im Westen:	vom Grundstück der Pfarrkirche `Maria Immaculata´ in Walda
im Süden:	von der Ortsstraße `St.-Martin-Straße´
im Osten:	von landwirtschaftlich genutzten Flächen und südlich davon von Wohnbebauungen

Das Gebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 61 TF, 62 und 626 TF der Gemarkung Walda.

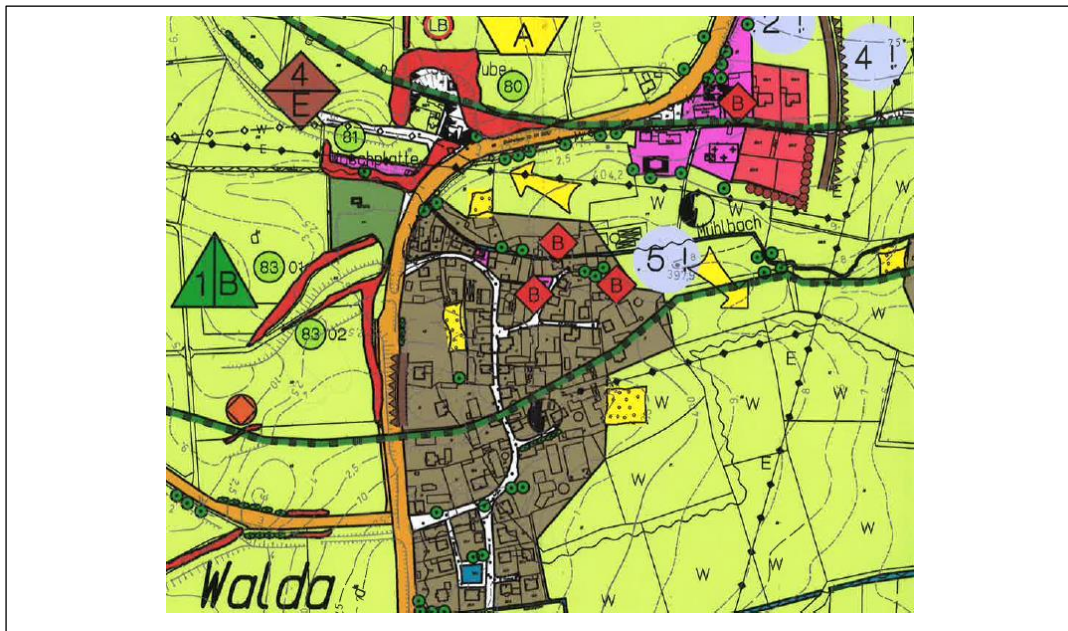
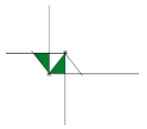
Es liegt unmittelbar nördlich bzw. nordöstlich der örtlichen Pfarrkirche `Maria Immaculata´ und umfasst den bestehenden ehemaligen Pfarrhof der Pfarrgemeinde in Walda.

Das Grundstück des Geltungsbereiches ist nach Norden und Nordwesten hin steigend (ca. 7 % bis 8 %). Entlang der Staatsstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich eine mit Stauden und Sträuchern bestandene Böschung, die eine Steigung von bis zu 35 % aufweist.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den überplanten Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit Bindung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

Die Kindertagesstätte wird kirchlich betrieben. Die Zweckbindung ist somit gegeben. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

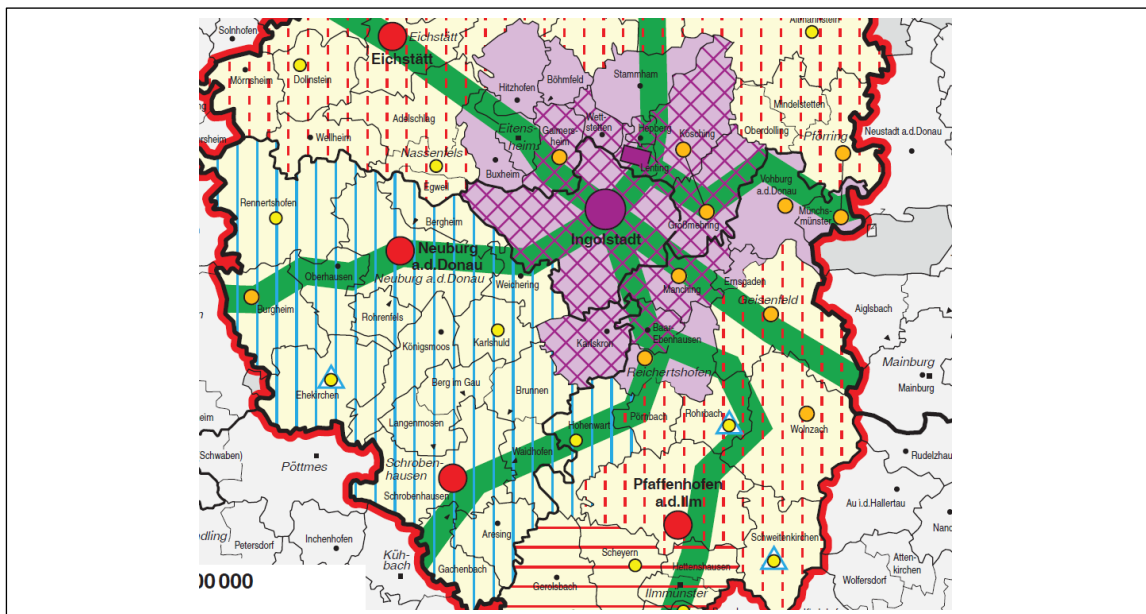


Auszug aus Flächennutzungsplan

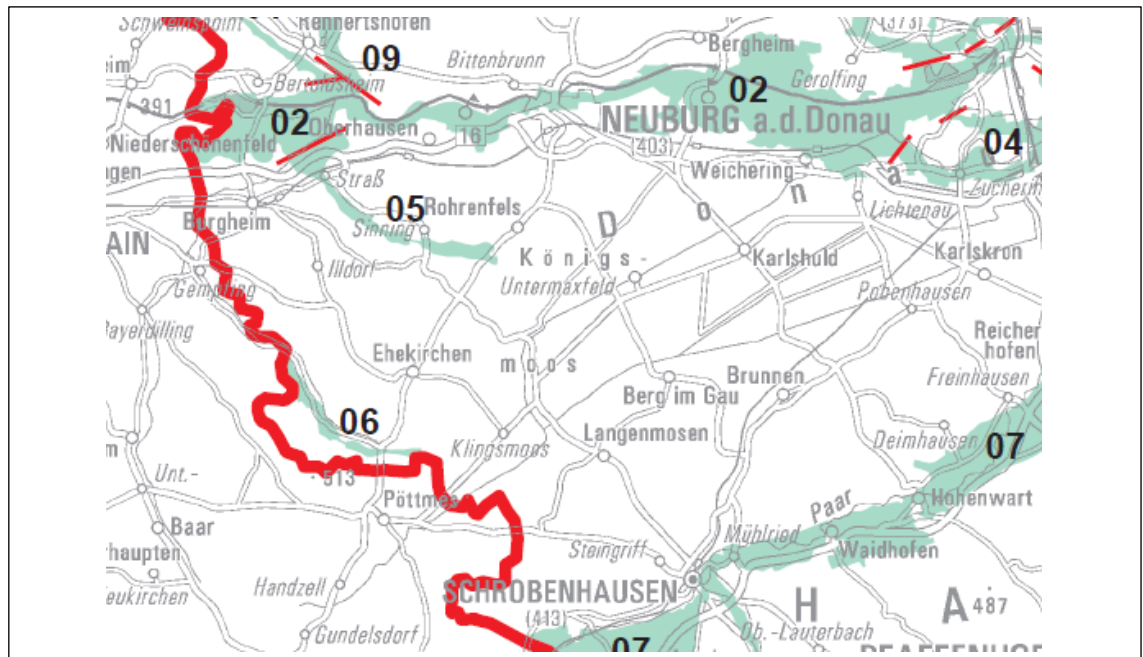
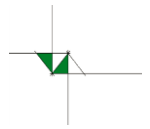
1.3.1 Vorgaben der Regionalplanung

Die Gemeinde Ehekirchen liegt in einem Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maßen gestärkt werden soll. Ehekirchen wird als Kleinzentrum dargestellt.

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 Ehekirchen befindet sich im ländlichen Raum im Südwesten der Region 10 (Ingolstadt).

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Ingolstadt, das nächstgelegene Mittelzentrum die Stadt Neuburg a. d. Donau.

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

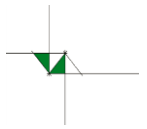
Dem in LEP 3.2 angeführten Ziel der vorrangigen Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung wird bei diesem Standort mit direkter Anbindung an den bereits bestehenden Kindergarten Rechnung getragen.

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 Ehekirchen lässt sich am sinnvollsten in direktem Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Kindergarten und -krippe realisieren. Nur hier können die räumlich-funktionalen Synergieeffekte genutzt werden, z. B. gemeinsame Nutzung von Spiel-, Frei- und Verkehrsflächen.

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



Speziell für die Erweiterung der Krippenplätze am Krippenstandort Walda scheiden andere Standorte als sinnvolle Alternative aus.

1.5 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt von der örtlichen `St.-Martin-Straße`.

Es ist vorgesehen im südlichen Bereich des Baugebietes Stellflächen für Eltern und Besucher der Kindertagesstätte zu errichten. Somit wird der verkehrliche Erschließungsaufwand auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert.

1.6 Wasserhaushalt

1.6.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt wie bisher durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Burgheimer Gruppe.

1.6.2 Abwasserbeseitigung

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

1.6.3 Niederschlagswasser

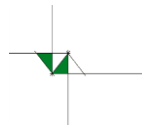
Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken sollte als Brauchwasser genutzt werden.

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

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

Der heterogene Gehölzbestand, der Obst-, Laubbäume und standortfremde Koniferenbestände umfasst, trug bislang zu einer wirksamen Eingrünung des Planungsgebiets bei. Diese Funktion wird bei der Planung grundsätzlich beibehalten, auch wenn die Gehölze z.T. mit Blick auf eine stärkere Naturnähe (Blühstatt Thujenhecke, Obstwiese statt Fichtenreinbestände) ersetzt werden.



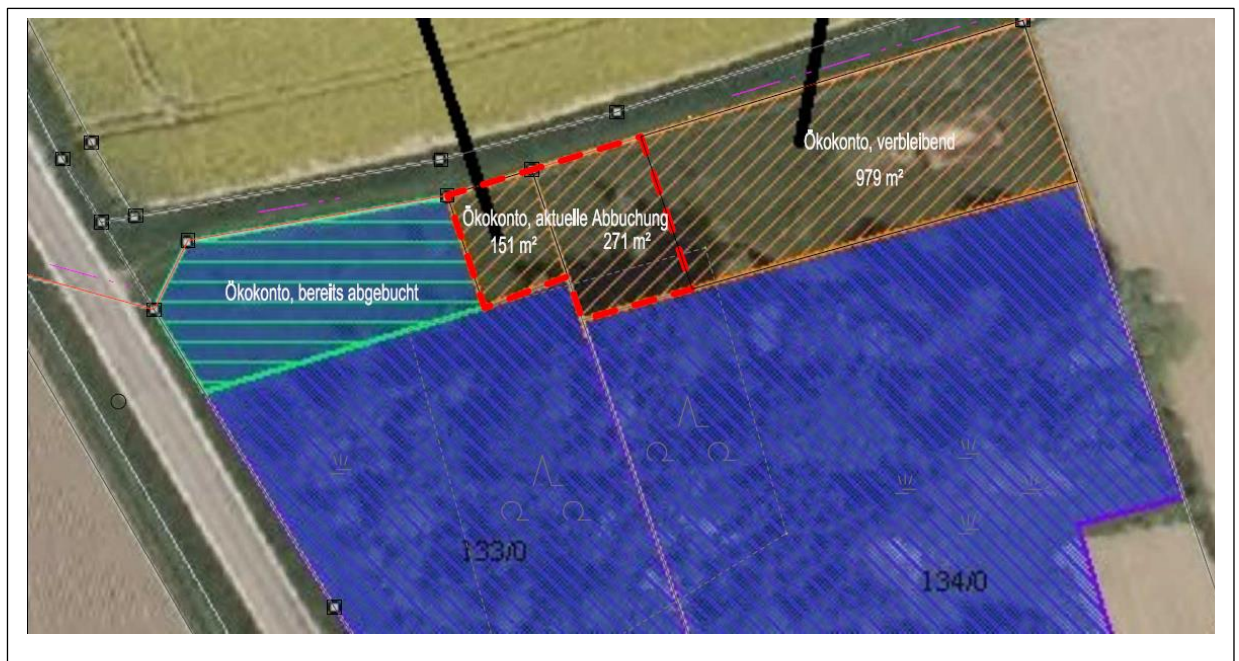
Ziel der Planung ist es, die zusätzlichen baulichen Anlagen so einzufügen und einzubinden, dass die Qualität des Ortsrands erhalten bzw. erhöht wird. Der Verlust der älteren Obstbäume, der mit dem Freimachen des Baufeldes unweigerlich verbunden ist, wird durch die Entwicklung einer naturnahen Streuobstwiese auf der im Norden gelegenen Ausgleichsfläche kompensiert. Die Ausgleichsmaßnahme steht dabei in engem räumlichem wie funktionalem Zusammenhang zum Eingriff.

Die zur Ein- und Durchgrünung der Bauflächen festgesetzten Gehölzpflanzungen und die für die Ausgleichsfläche vorgesehenen Maßnahmen stellen dauerhaft Lebensraum für ein breites Spektrum von Pflanzen- und Tierarten zur Verfügung.

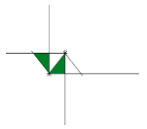
Nachdem der Ausgleichsbedarf nicht zur Gänze innerhalb des Geltungsbereiches des Sondergebietes nachgewiesen werden kann, wird, nach Abstimmung mit der „Unteren Naturschutzbehörde“ der Bedarf durch eine Abbuchung von der kommunalen Ökokontofläche auf den Flur-Nrn. 133 und 134, Gemarkung Dinkelshausen, abgegolten.

Da die Ökokontofläche bereits seit längerer Zeit besteht (Abnahmedatum 12.03.2014) ist bei der Abbuchung eine Verzinsung ($5 a \times 3 \% \text{ ergibt } 15 \%$) zu berücksichtigen.

Dies bedeutet, dass von den berechneten 497 m² Ausgleichsfläche nur 85 % benötigt bzw. abgebucht werden, also **408 m²**.



Ökokontofläche der Gemeinde Ehekirchen



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 (‘St.-Martin-Straße’) bereitgestellt bzw. verbracht werden.

1.10 Immissionsschutz und Geruchsemissionen

Geräuschimmissionen sind in erster Linie von der im Norden und Nordwesten vorbeiführenden Staatsstraße 2035 (‘Ehekirchener Straße’) zu erwarten.

Die Situierung der Gebäude für die Kindertagesstätte wurde so gewählt, dass eine schallabschirmende Wirkung durch das Gebäude selbst mit entsprechender Grundrissorientierung (z. B. Gruppen- und Schlafräume auf der schallabgewandten Seite) erzielt werden kann.

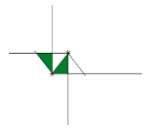
Durch die Topografie des Bauareals werden zudem die Außenflächen und Spielräume der Kindertagesstätte ausreichend vor Verkehrslärm geschützt.

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.

1.10.1 Schalltechnische Untersuchung

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

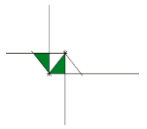
Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 6720.0 / 2019 – SF der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 18.07.2019 angefertigt, um die Lärmimmissionen im Plangebiet quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.



Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm an den Fassadenseiten des Plangebäudes in Richtung Nordosten, Nordwesten und Südwesten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Tagzeit. Diese Überschreitungen sind durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen mit einer kontrollierten Lüftung zu kompensieren.

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 Ehekirchen beabsichtigt auf dem Grundstück nördlich der bestehenden Kinderkrippe eine Fläche für die bauliche Entwicklung einer Kindertagesstätte zu schaffen.

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

Insgesamt ist vorgesehen, die Einrichtungen baulich zu verbinden und somit auch eine Erweiterung der Gruppenanzahl der Krippe zu ermöglichen.

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

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich bzw. nordwestlich des ehemaligen Pfarrhofes, der bereits zeitgebunden als Kinderkrippe genutzt wird.

2.1 Städtebauliches Konzept

Die neue Kindertagesstätte wird ebenerdig ohne Unterkellerung und eingeschossig geplant. Sie wird baulich durch einen Zwischengang verbunden mit dem ehemaligen Pfarrhof, der umgenutzt bereits als Kindertagesstätte dient.

Durch die vorgesehene Lage des Neubaus wird einerseits eine schallabschirmende Wirkung erzielt, zum anderen werden auf dem hängigen Grundstück gemeinsam nutzbare Frei- und Spielflächen geschaffen.

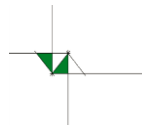
Der Neubau der Kindertagesstätte ist als eingeschossiges Gebäude mit versetztem, relativ flach geneigtem Pultdach für zunächst zwei zusätzliche Gruppen geplant. Mögliche Erweiterungen sind in nordöstlicher bzw. südwestlicher Richtung vorgesehen.

Der mit Bäumen, Hecken und Sträuchern bestandene Nordteil des Grundstückes soll als Grün- und Maßnahmenfläche einen natürlichen Ausgleich und Übergang auf dem stetig steigenden Gelände bilden.

Stellplätze für Besucher- und Elternverkehr sind im südlichen Bereich des ehemaligen Pfarrhofes, unmittelbar an die St.-Martin-Straße angrenzend, geplant.

Ein wichtiger Aspekt der vorgesehenen Bebauung stellt der Erhalt des bestehenden Pfarrhauses dar.

Der dominant im südlichen Vordergrund bestehende Pfarrhof mit seinem gleichweisen steilen Walmdach und für Pfarrhäuser unserer Gegend typischen kubischen Form, prägt, neben der benachbarten Pfarrkirche, das Ortsbild des Ortes Walda in besonderer Weise. Der nordwestlich geplante Neubau „duckt“ sich dahinter spielerisch in die vorhandene bewegte Landschaft und ordnet



sich dem prägenden Pfarrhaus deutlich unter. Dadurch wird auch eine Konkurrenz zur angrenzenden Pfarrkirche vermieden. Die Wahrnehmbarkeit des Bau-
denkmals wird dadurch unbeschadet aufrechterhalten.

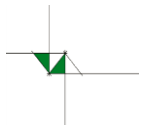


Ansicht von Südenwesten



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 (\hat{H})
- sowie die Wandhöhen (bei \hat{I} und $\hat{I}+D$ Wandhöhe $WH \leq 4,5$ m und bei \hat{II} Wandhöhe $WH \leq 7,5$ 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.

Der ehemalige Pfarrhof als bestehendes Gebäude genießt Bestandsschutz.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Die vorliegende Hochbauplanung sieht einen eingeschossigen Bau vor.

Das geplante Gebäude fügt sich im steigenden Gelände ohne große Geste zurückhaltend in die natürliche Umgebung ein und ordnet sich deutlich dem im Vordergrund stehenden Pfarrhaus unter und der denkmalgeschützten Pfarrkirche.

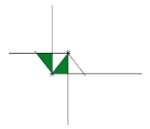
3. Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des ehemaligen Pfarrhofes, der zur Zeit bereits als Kindertagesstätte genutzt wird.

Die dichte und umfangreich bestehende Bepflanzung im Norden, welche für die Ausbildung des Ortsrandes bedeutsam ist, wird als Maßnahmenfläche bedeutsam aufgewertet.

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

Die Prägung des Ortsbildes durch das bestehende Pfarrhaus wird insgesamt erhalten und aufgewertet.



4. Flächenbilanz

• Gesamtfläche des Geltungsbereiches davon	=	5.118 m²
• nördliche Maßnahmenfläche	=	1.204 m ²
• Stell-/Verkehrsflächen	=	675 m ²
• Baufenster	=	2.356 m ²
• sonstige Freiflächen davon:	=	883 m ²
- nordwestliches Randgrün	=	353 m ²
- südwestliches Randgrün	=	94 m ²
- nordöstliches Randgrün	=	175 m ²
- südöstliches Randgrün	=	118 m ²