

Gemeinde Schäftlarn

**Bebauungsplan Nr. 45 mit integriertem Grünordnungsplan
„Kinderkrippe an der Zechstraße“
in Hohenschäftlarn**

**Begründung zum Bebauungsplan
Begründung zur Grünordnung**

Planungsstand 12.06.2013

Inhaltsverzeichnis

1. Begründung zum Bebauungsplan

1.1	Städtebauliches Ziel, Veranlassung	2
1.2	Lage und Form der Bebauung	2
1.3	Erschließung	2
1.4	Bauliche Gestaltung	2
1.5	Verkehr und Schallschutz	3

2. Umweltbericht und Grünordnung	4
---	----------

1. Begründung zum Bebauungsplan

1.1 Städtebauliches Ziel, Veranlassung

Entsprechend dem Planungsziel der Gemeinde soll auf der Fläche des Baugebiets der Neubau einer Kinderkrippe realisiert werden. Dabei wird der allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklung und im Besonderen dem nach dem Kinder - förderungsgesetz bundesweit ab 1. August 2013 bestehenden Rechtsanspruch auf einen Krippenplatz für alle unter Dreijährigen in der Gemeinde Schäftlarn Rechnung getragen.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan soll das Ziel erreicht werden, den infrastrukturellen Brennpunkt Kinderkrippe und Kindergarten in der Gemeinde zu festigen und gleichzeitig eine der Ortsrandlage, der Topographie und der angrenzenden Bebauung angemessene Neubebauung festzusetzen.

1.2 Lage und Form der Bebauung

Der Umgriff liegt am westlichen Ortsrand des Gemeindeteils Hohenschäftlarn. Das Gelände ist nahezu eben. Östlich wird es begrenzt durch die Zechstraße, im Norden durch die Flur-Nr. 1194/2 mit der bestehenden Kindertagesstätte an der Käthe-Kruse-Straße 1. Der unmittelbare Umgriff umfasst, wie das zu bebauende Grundstück selbst, in seinem nördlichen und östlichen Teil eine Fläche, die im Flächennutzungsplan als Sonderfläche für Gemeinbedarf festgesetzt ist.

Die Kinderkrippe soll barrierefrei mit Teilunterkellerung errichtet werden. Die spezielle Lage in der Gemeinde Schäftlarn am westlichen Ortsrand des Gemeindeteils Hohenschäftlarn hat sich in Verbindung mit der nahen S-Bahnstation in der Machbarkeitsstudie, einer Standortanalyse mehrerer Grundstücke, als idealer Standort erwiesen. Besonders geeignet scheint der Standort durch die geographische Lage im Zentrum der Gemeinde und durch die unmittelbare Nähe zur bestehenden Kindertageseinrichtung an der Käthe-Kruse-Straße 1 zu sein, zumal diese voraussichtlich vom gleichen Betreiber geführt wird.

Ausrichtung, Dachform und Höhenentwicklung richten sich nach der vorhandenen Bebauung und sorgen so für eine städtebaulich ausgewogene Situation im Weichbild des Ortsrandes.

1.3 Erschließung

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt von der bestehenden Zechstraße aus.

Auf dem Grundstück entstehen bis zu 12 Stellplätze, die sowohl über eine Ein-, als auch eine Ausfahrt direkt von und in die Zechstraße verfügen, um Konfliktsituationen im Eingangsbereich des Gebäudes zu vermeiden.

1.4 Bauliche Gestaltung

In der planerischen Umsetzung sollen am Standort Aufenthaltsräume für Kleinkinder mit Orientierung zur freien Landschaft entstehen. Die Gestaltung des Baukörpers zielt auf eine Integration des neuen Gebäudes in die gewachsene Umgebungsbebauung.

Dieser langgezogene Baukörper mit Satteldach nimmt auch die Struktur des nördlich angrenzenden Gebäudes (bestehende Kindertagesstätte) hinsichtlich Form, Baumasse und Höhenentwicklung auf. Das vorgeschlagene Satteldach ist in unmittelbarer Umgebung und im sonstigen Gemeindegebiet bereits vorhanden.

1.5 Verkehr und Schallschutz

- Sichtfelder :

An der Ausfahrt zur Zechstraße sind Sichtfelder (Sichtdreiecke) gem. RAS-K-1 erforderlich. Details sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

- Geräuschemissionen der Kinderkrippe :

Auf das baurechtliche Rücksichtnahmegebot wird insofern eingegangen, als die Anordnung der Außenspielbereiche der Kinderkrippe auf den durch das Gebäude abgeschirmten Seiten an der Süd-, und Westseite erfolgt.

- Verkehrsgeräusche durch Krippenbetrieb :

Betriebszeiten der Krippe sind voraussichtlich Mo.-Fr. 07.30 Uhr – 16.00 Uhr.

In Stoßzeiten (Bringen und Holen von 24 Kindern) wird mit 8 - 10 Elternautos gerechnet, Stoßzeiten sind wochentags von 8 bis 9 Uhr und von 15 bis 16 Uhr bzw. 14 Uhr am Freitag. Ca. 4-5 Parkplätze werden den gesamten Tag über belegt von Mitarbeiterinnen bzw. externen Fachkräften (Therapeuten).

Die Nutzung der Stellplätze erfolgt ausschließlich im Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr).

- Verkehrsgeräusche Zechstraße :

Die Auswertungen der kommunalen Verkehrsüberwachung für die Messstellen an der Zechstraße zeigen, dass dort eine DTV von unter 2.000,0 Kfz / 24 h vorliegt. Diese Verkehrsstärke verteilt sich nicht gleichmäßig über den Tag, sondern findet hauptsächlich zu den Zeiten des Berufsverkehrs bzw. Schulbeginns statt. Zu diesen Zeiten erfolgt keine Nutzung der Außenspielbereiche durch Krippenkinder.

- Anzahl und Funktionalität der Stellplätze :

Die Anzahl der Stellplätze überschreitet die in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schäftlarn vorgesehene Mindestanzahl. Sie wurde hinsichtlich der Erfahrungen aus der bereits bestehenden Einrichtung an der Käthe-Kruse-Straße sowie im Hinblick auf die vorgesehene und in der Fläche des B-Plans bereits enthaltene Erweiterung der Krippe (auf bis zu 4 Gruppen) gewählt. Die Stellplätze liegen direkt an der Zufahrtsstraße. Deren Funktionalität ist zudem insofern gewahrt, als die in § 4 Abs. 2 GaStellV geforderten Stellplatz-, und Fahrgassenbreiten überschritten werden!

- Fuß- und Radweg aus Flächennutzungsplan:

Der im Flächennutzungsplan dargestellte wichtige Fuß- und Radweg, Wanderweg kann entfallen, da durch die mittlerweile errichtete Käthe-Kruse-Straße dieser Weg nicht mehr erforderlich ist.

2. Umweltbericht und Grünordnung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Nachfolgend werden die wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung in der Zusammenfassung wiedergegeben. Auf die ausführlichen Darstellungen des Umweltberichtes (Planungsbüro U-Plan) zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Als erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Versiegelung und Nutzungsänderung zu werten: So führen die im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen für die Kinderkrippe bei vollständiger Ausnutzung zu einer Überbauung von ca. 1.350 m² Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Zusätzliche Flächenbeanspruchung erfolgt im Bereich der Ein- und Ausfahrt sowie der vorgesehenen Stellplätze. Eine Linde von ca. 10 m Höhe und einem Stammdurchmesser von ca. 30 cm ist im Bereich der Ausfahrt des Parkplatzes vor der Kinderkrippe zur Fällung vorgesehen.

Mit der Bebauung gehen Lebensräume von Tieren und Pflanzen verloren, naturnaher Boden wird versiegelt, die Grundwasserneubildung wird vermindert, Flächen können ihre allgemeine Funktion für die Kaltluftentstehung nicht mehr erfüllen, die Landschaftsbildqualität wird gemindert.

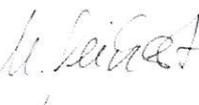
In der Tatsache, dass die Planung an eine bestehende Bebauung angrenzt und der Planbereich nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweist, sind die durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen insgesamt als gering zu werten. Grünordnerische Maßnahmen, die insbesondere in Pflanzgeboten für den Außenbereich der Kinderkrippe bestehen, stützen eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes.

Trotz der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs verbleiben durch den Bebauungsplan ausgelöste erhebliche Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1288/6, Gemarkung Schäftlarn auf einer Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Schäftlarn realisiert. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche des renaturierten Kuchelbächels.

München, den 12.06.13

Dipl. Ing. Arch. Peter Pongratz

Königsdorf, den 12.06.13



Dipl.-Geogr. Uwe Feickert