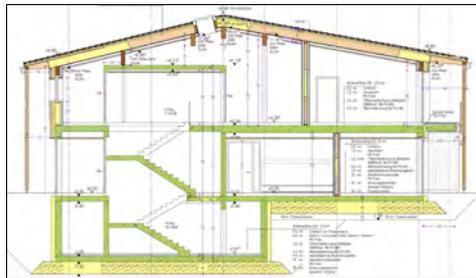


**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Sondergebiet Kindertagesstätte“
Gemeinde Denklingen Begründung**



Stand: 15.02.2020

Gemeinde Denklingen

.....
Braunegger, Erster Bürgermeister

Städtebau:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser • Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München • Telefon 089/695590 Fax 089/6921541

E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Inhalt

Teil 1: Städtebau

1.	Planungsvorgaben	3
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Verfahren Bebauungsplan	3
1.3	Lage im Raum, Standortwahl	3
1.4	Vorgaben des Flächennutzungsplans	5
1.5	Bestehende Bebauungspläne	5
1.6	Vorgaben der Regional- und Landesplanung	5
1.7	Demographische Entwicklung der Gemeinde Denklingen	6
1.8	Verkehr / Infrastruktur	7
1.9	Grundstück und Gehölzbestände	7
2.	Bebauung	8
2.1	Situation und Umgebungsbebauung	8
2.2	Städtebauliches Konzept	9
2.3	Art der Nutzung	10
2.4	Maß der Nutzung und Bauweise	11
2.5	Bauweise	11
2.6	Abstandsflächen	11
2.7	Gestaltung	12
2.8	Einfügung in das Gelände und Barrierefreiheit	12
3.	Verkehrerschließung und Stellplätze	12
4.	Immissionsschutz und Geruchsimmissionen	13
5.	Natur und Landschaft, Gewässer und Überschwemmung	14
6.	Denkmalschutz	16
7.	Sonstiges	18
7.1	Baugrund / -gutachten	18
7.2	Grundwasser und Oberflächengewässer	19
7.3	Ver- und Entsorgung der Grundstücke	20
8.	Flächenbilanz	23
9.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	24
10.	Anregungen aus dem Bebauungsplanverfahren	24
	<i>Anlage 1: Pflanzenliste</i>	25
	<i>Anlage 2: Baugrundgutachten der Kling Consult, Krumbach vom 8. April 2019, Projekt-Nr. 1843-202-KCK</i>	26

Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Kindertagesstätte“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsvorgaben

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Denklingen besteht Bedarf an der Erweiterung der Kinderbetreuungseinrichtungen. Die Gemeinde Denklingen plant eine Kindertagesstätte für 3 zusätzliche Krippengruppen und 5 Kindergartengruppen. Insgesamt besitzt der Neubau drei Geschosse, im Obergeschoss ist der Kindergarten untergebracht, im Erdgeschoss befindet sich die Krippe und im Kellergeschoss die Lager- und Technikräume. Die Erweiterung der Kinderbetreuungseinrichtungen soll das bisherige Angebot der Kinderbetreuung in der Gemeinde Denklingen umfassend neu ordnen.

Der Umgriff des aufzustellenden Bebauungsplans beträgt 3.585 m², das festgesetzte Bauland des Sondergebietes (= Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte) beträgt 3.572 m², die öffentliche Verkehrsfläche 13 m².

1.2 Verfahren Bebauungsplans

Nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom Mai 2017 ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgesehen.

Voraussetzungen zur Anwendung des 13 a BauGB

Festgesetzte Grundfläche: 950 m² <<< max. zulässig: 20.000 m² (§ 13a Satz 1 BauGB)

Der neu aufzustellende Bebauungsplan „**Sondergebiet Kindertagesstätte**“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem § 34 BauGB-Gebiet). Gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist hier kein Umweltbericht notwendig. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

1.3 Lage im Raum und Standortwahl

Die Gemeinde Denklingen liegt naturräumlich im Bereich der Iller-Lech-Schotterplatten reizvoll im Lechtal und bietet gute Wohn- und Wirtschaftsbedingungen. Eine gute verkehrliche Anbindung an die Wirtschaftszentren ist durch die Bundesstraße 17 Landsberg – Schongau, und durch eine Anbindung über die Buslinien gegeben.

Denklingen hat 2.550 Einwohner und eine Gemeindefläche von 5.674 ha. Die Gemeinde hat derzeit 2.473 sozialversicherte Arbeitsplätze (2.070 Einpendler und 685 Auspendler; Stand: 2018).

Die Entfernung nach Schongau beträgt ca. 14 km, diejenige nach Landsberg als Kreisstadt ca. 17 km, Augsburg 53 km, München 79 km.

Standortwahl / Infrastruktur

Der Standort liegt recht zentral im alten Ort an der Hauptstraße und ist durch die angrenzenden Straßen Hauptstraße, Dorfstraße und Birkenstraße bereits an das gemeindliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Topographie ist weitgehend eben und liegt auf einer ca. Höhe von 690 m üNN.

Die Entfernung zum Ortskern fußläufig und zu den ÖPNV-Haltestellen ist kurz.



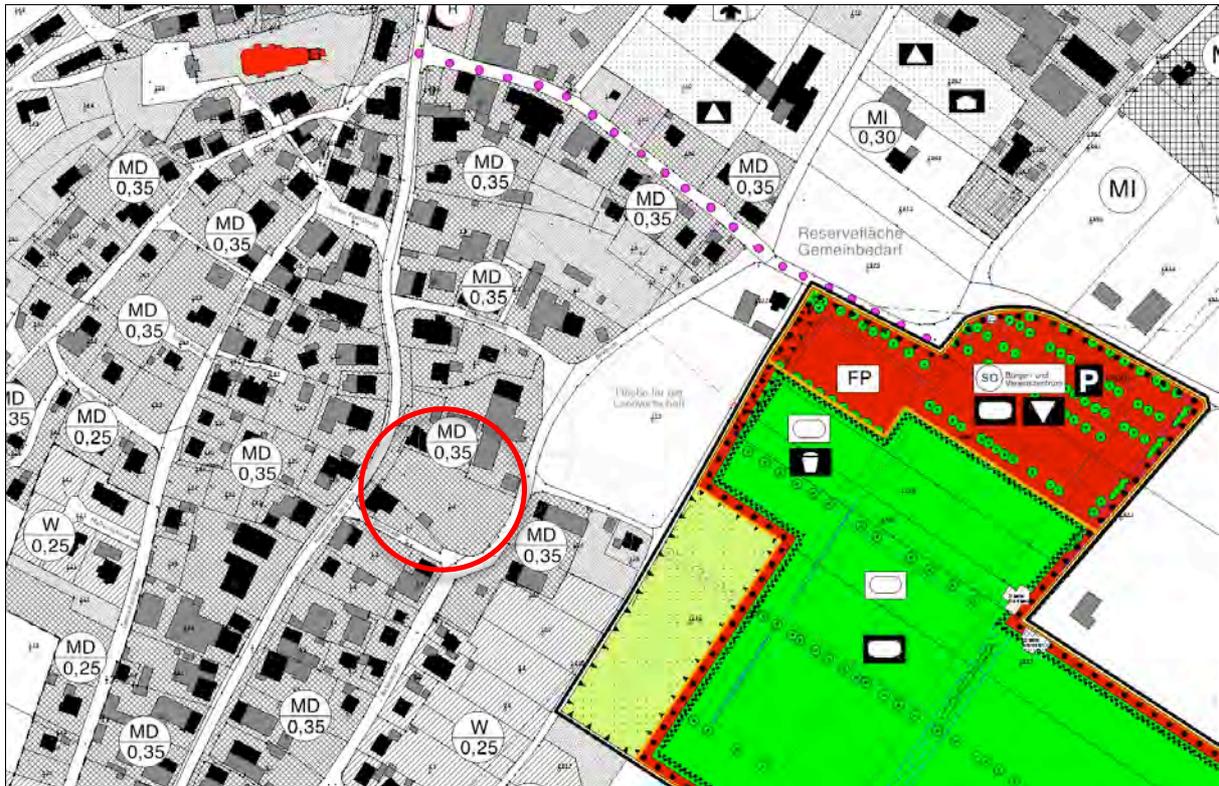
Übersichtslageplan Denklingen; Quelle: bayern atlas

1.4 Vorgaben des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Denklingen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 11.09.1980 Nr. 420 - 6101/ LL 2-1/80 genehmigt wurde. Dieser Plan wurde bisher 28-mal geändert. Die 29. Änderung ist in Aufstellung.

Die betreffende Fläche „Sondergebiet Kindertagesstätte“ ist als Fläche für die Landwirtschaft (MD, 0,35) dargestellt. Die tatsächliche Umfeldnutzung ist auch als Dorfgebiet zu beurteilen.

Nach § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan „zu entwickeln“, was im vorliegenden Fall durch § 13 a BauGB gegeben ist. Wegen der besonderen Nutzung wird ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt, gleichzeitig als Nutzungszweck Gemeinbedarfsfläche.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP, 25. Änderung (Bürger- und Vereinszentrum)

1.5 Bestehende Bebauungspläne

Im Umfeld des aufzustellenden Bebauungsplanes bestehen bisher keine Bebauungspläne.

1.6 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013, aktualisierte Fassung von 2018) und im Regionalplan (RP) der Region München (14) dargelegt.

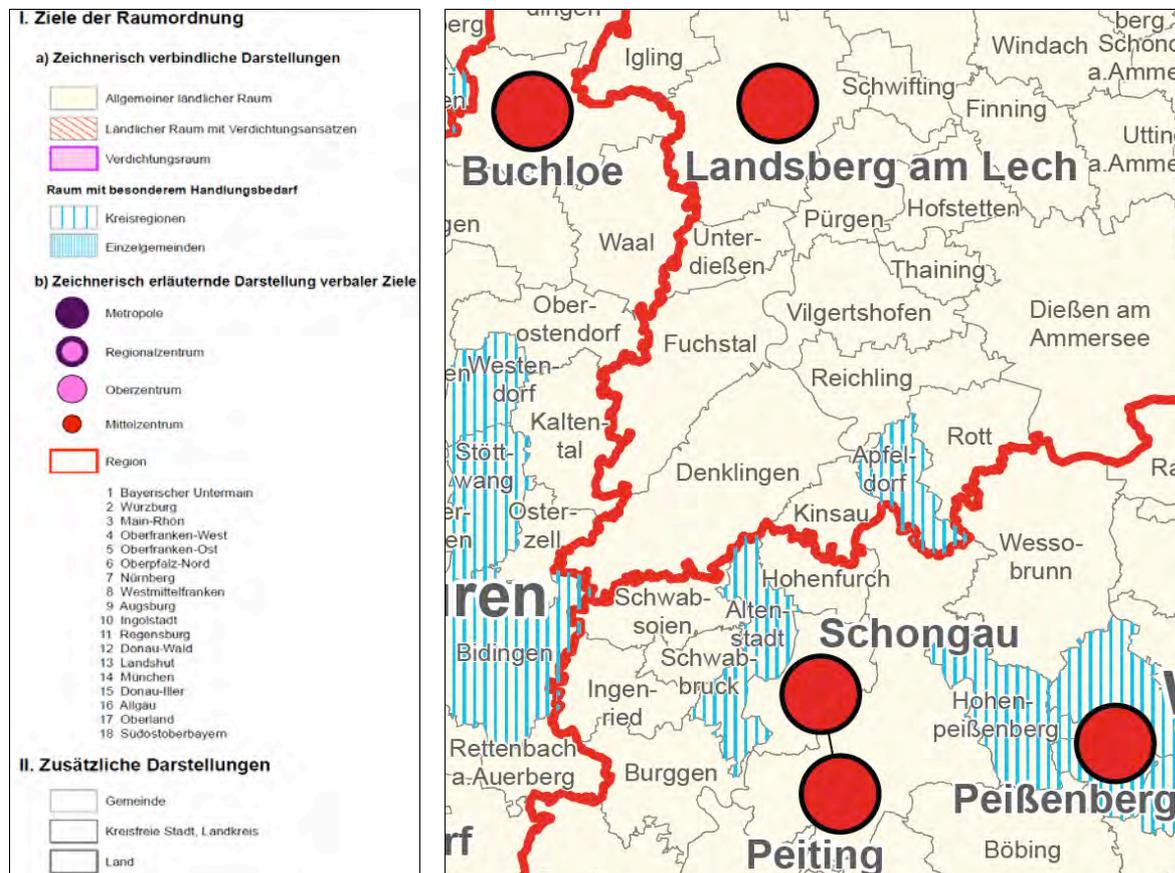
Denklingen gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern zum allgemeinen ländlichen Raum. Es liegt zwischen den Mittelzentren Landsberg und Schongau.

Für die Region München (14) besteht ein verbindlicher Regionalplan. Danach liegt Denklingen an keiner überregionalen Entwicklungsachse und ist landesplanerisch auch nicht als zentraler Ort eingestuft.

Nach dem Regionalplan gehört der Raum zu den Gebieten, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Infrastrukturmäßig ist die Gemeinde über die gut ausgebaute teils bereits dreistreifige Bundesstraße 17 von Landsberg nach Schongau gut an das leistungsfähige Fernstraßennetz angebunden. Ebenso besteht eine Anbindung der Gemeinde an die Bahnlinie Landsberg – Schongau, die jedoch nur noch für den Güterverkehr betrieben wird. Lt. Regionalplan 14 gehören weite Teile der Denklinger Flur im Westen des Ortes zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Die weitere Siedlungstätigkeit in Denklingen soll entsprechend dem örtlichen Bedarf und unter besonderer Rücksicht auf die natürlichen Lebensgrundlagen erfolgen.

Das Siedlungsleitbild des Regionalplanes geht von einer organischen Entwicklung aus, die den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung berücksichtigt.



Auszug Strukturkarte LEP, Fortschreibungs-Fassung von 2018; Quelle: LEP Bayern

1.7 Demographische Entwicklung der Gemeinde Denklingen

Die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Denklingen sind in den letzten zehn Jahren vom Jahr 2009 bis zum Jahr 2019 von 2.557 auf 2.929 Einwohner jährlich kontinuierlich gestiegen. Der Anteil der Bevölkerung teilt sich zum 31.07.2019 wie folgt auf:

- bis 20 Jahre: 635 Einwohner,
- 21 bis 30 Jahre: 355 Einwohner,
- 31 bis 40 Jahre: 386 Einwohner
- 41 bis 50 Jahre: 386 Einwohner,
- über 50 Jahre: 1.167 Einwohner.

Aufgrund der vorstehenden Zahlen ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren kein Rückgang hinsichtlich eines notwendigen Wohnraumes zu erwarten ist, da sich der Anteil der jugendlichen Bevölkerung bis 30 Jahren auf 990 Personen (\geq ein Drittel der Gesamtbevölkerung) beläuft.

Zudem ist bei der Entwicklung des zukünftigen Wohnbedarfs auch eine zu erwartende Zuwanderung (u. a. durch Asylsuchende und Migranten) zu berücksichtigen, jedoch auch wegen der prosperierenden Gewerbeentwicklung mit zahlreichen Arbeitsplätzen am Hauptort.

1.8 Verkehr / Infrastruktur

1.8.1 Straßenverkehr

Im Plangebiet verläuft am nordwestlichen Rand die Hauptstraße (Kreisstraße), im Süden die Birkenstraße als Gemeindestraße.

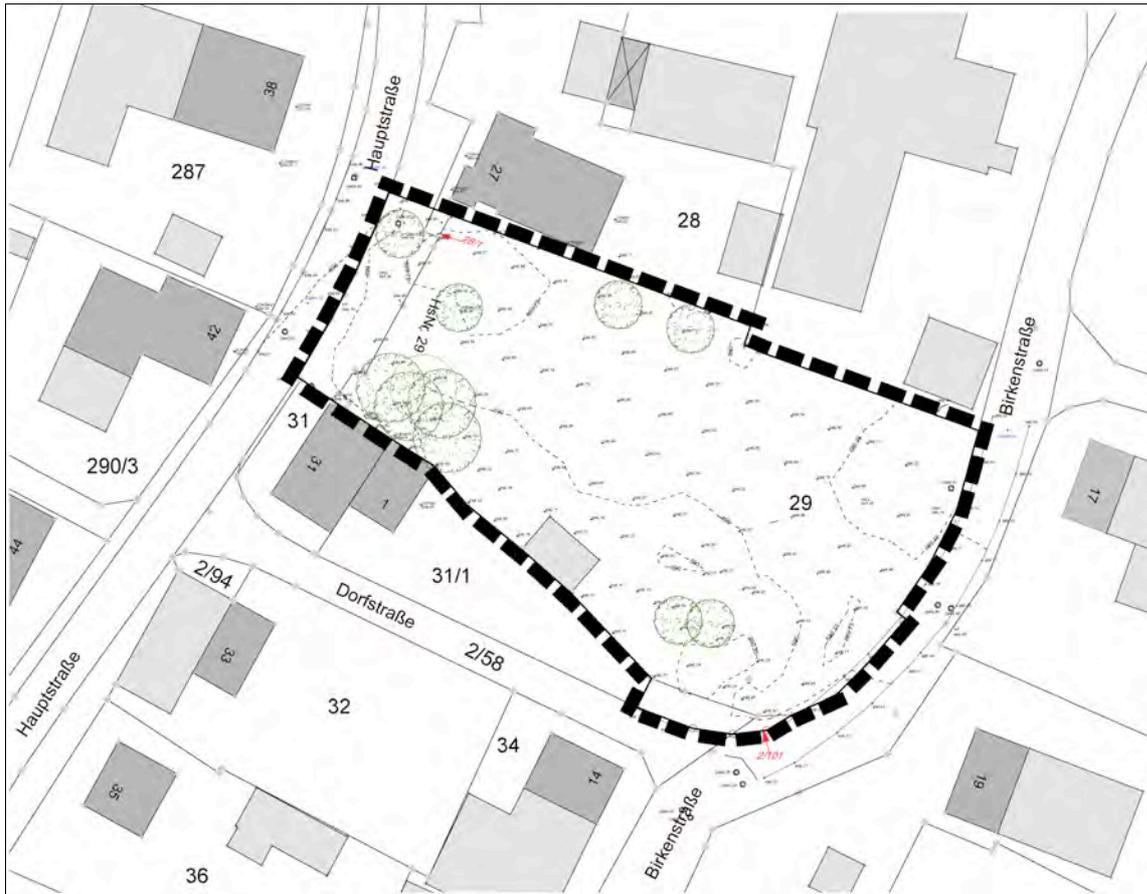
1.8.2 Radwege und ÖPNV

Gesonderte Radwege sind nicht vorhanden. Entlang der Hauptstraße (= Kreisstraße) verläuft auf der Nordseite ein Gehweg. Die wenig belastete Birkenstraße und die Dorfstraße haben bisher keine Gehwege.

1.9 Grundstück und Gehölzbestände

Das Grundstück ist annähernd eben und ist weitgehend unbebaut und liegt auf ca. 690,0 m üNN. An der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Nebengebäude (Baudenkmal) vorhanden, das nach Möglichkeit in das Freiflächen-Nutzungskonzept einbezogen werden soll. Eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege findet derzeit statt. Die Baudenkmäler Hs.Nr. 33 bzw. der Stadel auf Hs.Nr. 25 stehen in näherem Umfeld. Die beiden zusammengebauten Wohnhäuser Hauptstraße 31 bzw. Dorfstraße 1 stehen direkt an der Grenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen (Bestandsschutz).

Die vorhandenen Gehölze sind insgesamt nicht als besonders erhaltungswürdig zu bewerten, würden die ohnehin schon beengte Baustelle mit dem großen Neubau über Gebühr erschweren und müssen im Rahmen der Neubebauung leider beseitigt werden. Sie werden durch umfangreiche Neupflanzungen ersetzt. Auf dem KITA-Grundstück selbst werden auch neue ortsbildprägende Gehölzstrukturen wieder angelegt.



Lageplan mit Umgriff Baugrundstück und Gehölzbestände lt. aktueller Vermessung

2.0 Bebauung

2.1 Situation und Umgebungsbebauung

Das Gebiet liegt an zentraler Stelle südlich der Kirche und direkt an der Hauptstraße. Mehrere Gebäude in direktem Umfeld stehen als Einzeldenkmäler unter Denkmalschutz.



Hauptstraße 33 (Baudenkmal, D-1-81-113-18)



Birkenstraße 19 (Baudenkmal, D-1-81-113-30)



Luftbild mit Bestand Hauptstraße im Westen, Dorfstraße im Süden, Birkenstraße im Osten (Quelle: Google)

2.2 Städtebauliches Konzept

Die neue Kindertagesstätte wird in zweigeschossiger Bauweise mit Teilunterkellerung flächensparend zwischen Hauptstraße und Birkenweg situiert mit kurzer Durchwegung. Die Stellplätze liegen idealerweise verteilt an beiden Straßen mit recht geringem Flächenbedarf.

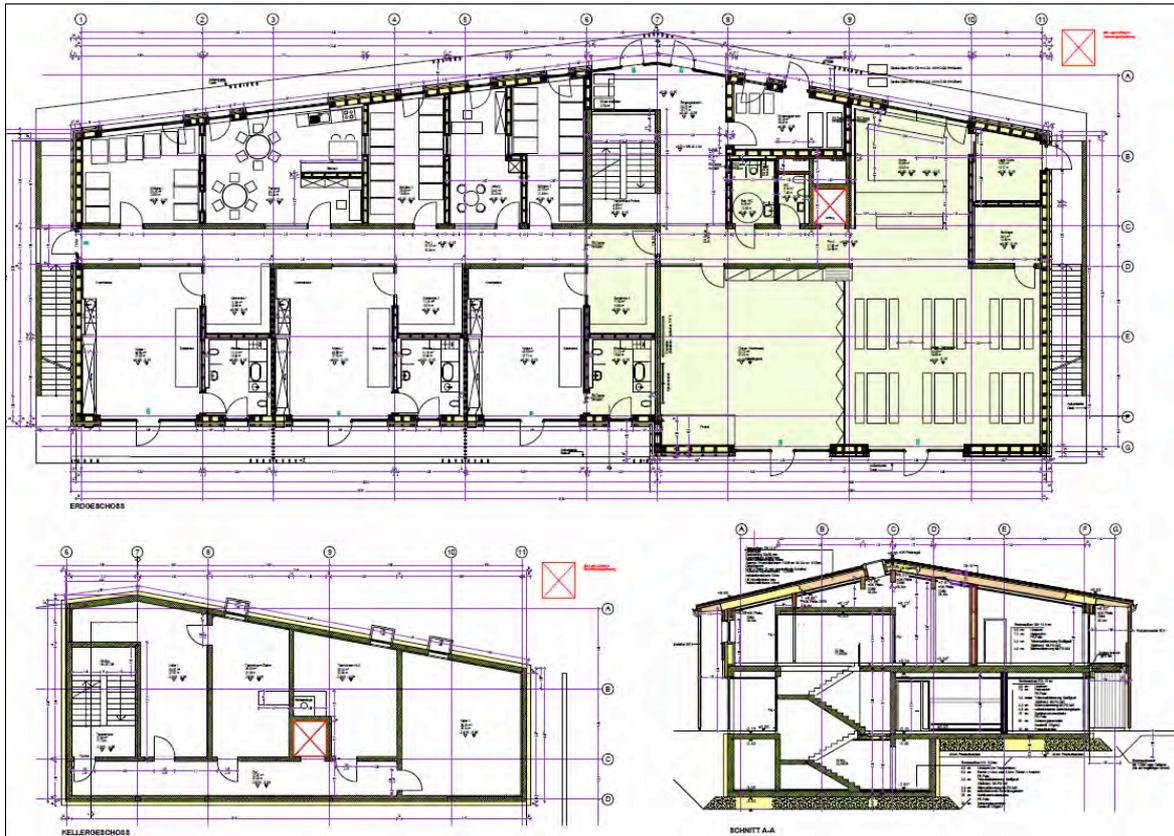
Der Neubau wird mit 5 Kindergarten-Gruppen und 3 Hortgruppen barrierefrei mit Aufzug und zweigeschossigem Gebäude mit leicht geneigtem Satteldach und 10° Dachneigung geplant. Die Freiflächen öffnen idealerweise sich nach Südwesten.

Beispielrechnung für die erforderlichen Freiflächen

Kindertagesstätte 8 Gruppen (170 Kinder)

Gesamtgrundstücksgröße 3.572 m²;

Erforderliche Freifläche: 170 x 8-10 m²/ Kind = 1.360 - 1.700 m²;



Grundriss und Schnitte Erdgeschoss; Quelle: Büro m2s müller.schurr.architekten PartG mbB

2.3 Art der Nutzung

Das Gebiet wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen einschließlich Kinderspielplatz für die Kindertagesstätte festgesetzt, gleichzeitig als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.

Die Ausweisung des „Sondergebietes Kindertagesstätte“ war eine Empfehlung des zuständigen Landratsamtes Landsberg am Lech. Die Doppelfestsetzung auch einer Gemeinbedarfsfläche stellt die öffentliche Gemeinbedarfsnutzung in dem dörflichen Umfeld Dorfgebiet klar. Eine Festsetzung des Einzelgrundstückes als Dorfgebiet scheidet aus, da die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes nicht gewahrt würde.

Bei der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche handelt es sich rechtstechnisch um eine von der Möglichkeit zur Festlegung von Baugebieten zu trennende Darstellungsmöglichkeit. Während die Festsetzung von Baugebieten in § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bzw. § 1 Abs. 2 BauNVO genannt ist, findet sich die Darstellungsmöglichkeit von Gemeinbedarfsflächen in Ziff. 4.1 der PlanZVO. Nachdem Gemeinbedarfsflächen nicht zu den Baugebieten gehören, ist die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 2 BauNVO zur Festlegung der eingeplaneten städtebaulichen Werte auch städtebaulich sinnvoll. Entsprechend sind auch Doppelfestsetzungen von Baugebiet und Gemeinbedarfsfläche grundsätzlich zulässig und zweckmäßig (Roeser, in: König/Roeser/ Stock, BauNVO, 3. Aufl. 2014 § 1 Rn. 22 sowie Fickert/Fieseler, BauNVO, §1 Rn 39f; Bönker, in: Bönker/Bishopink, BauNVO, 1. Aufl. 2014, § 1 Rn. 43). Der als Gemeinbedarfsnutzung vorgesehene Zweck ist zudem im Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 Nr.2 BauNVO zulässig. Die Doppelfestsetzung entfaltet somit auch keinen Widerspruch.

2.4 Maß der Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

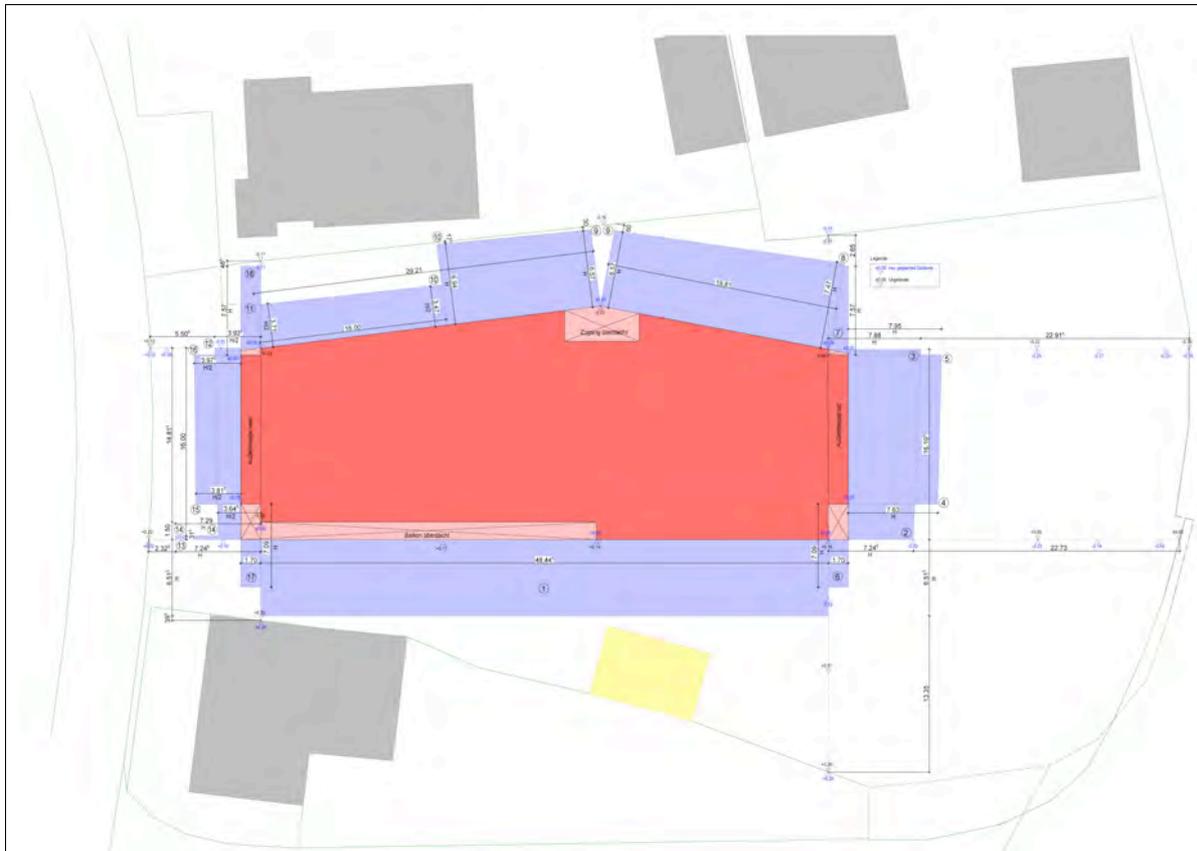
- Die absolute Grundfläche für Hauptgebäude wird mit 950 m² festgesetzt.
- Die zusätzlichen Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wie Stellplätze und ihre Zufahrten, Garagen, Nebengebäude werden insgesamt mit max. 1.000 m² festgesetzt.
- Die Wandhöhe wird mit max. 7,75 m, die Firsthöhe mit max. 9,25 m festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgelegt als Höchstgrenze.
- Die Baugrenzen werden nach der bisher vorliegenden Hochbauplanung mit geringem Spielraum festgelegt; an der Südwestseite wird der durchgehende Balkon berücksichtigt.

2.5 Bauweise

Aufgrund des etwa 52 m langen Baukörpers wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt mit der Folge, dass sowohl längere Baukörper als 50 m als auch kürzere Baukörper zulässig sind (z.B. Nebengebäude, Denkmal als Nebengebäude etc.).

2.6 Abstandsflächen

Die üblichen Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten, wobei diese vergleichbar Dorf- bzw. Mischgebieten anzusetzen sind, also keine reduzierten Abstandsflächen wie im Gewerbegebiet.



Darstellung der Abstandsflächen; Quelle: Architekturbüro Angerer, Görtsried (Werkplanung und Bau-durchführung)

2.7 Gestaltung

Bei der Gestaltung der Kindertagesstätte kommt der Hochbauplanung die gestalterische Verantwortung zu, insbesondere im Hinblick auf die zentrale Ortslage und die hochwertige Umfeldbebauung .

Der vorliegende Objektentwurf Büro m2s müller.schurr.architekten PartG mbB, sieht ein flach geneigtes Satteldach vor, um eine ortsplanerische Einfügung in den Baubestand zu erreichen und, um am Ortsrand zur Birkenstraße einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Eine Bepflanzung mit groß- und kleinkronigen Bäumen und Gehölzen sollen die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Als Dacheindeckung für den Neubau sind entweder kleinformatige graue Dachsteine, wohl auch wegen der sehr geringen Dachneigung von 10 ° gewählt, die schon ab dieser sehr geringen Dachneigung wohl dicht sind, oder aber Blecheindeckungen. In der unmittelbaren Umgebung sind auf den verschiedenen Dächern unterschiedliche Eindeckungen vorhanden, überwiegend rot bis rotbraun.

Das Bayer. Amt für Denkmalpflege Referat G 2 (SG Bauleitplanung) wird als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

2.8 Einfügung in das Gelände und Barrierefreiheit

Die Hauptstraße liegt bei etwa 690 m üNN. Der Zugang zur Kindertagesstätte muss barrierefrei erfolgen. Die Stellplätze sind ebenfalls barrierefrei anzuordnen. Unschöne Absätze und Stützmauern sind zu vermeiden zugunsten flacher Böschungen und weicher Geländeänderungen.

Die KITA ist barrierefrei auszuführen. Die Hinweise der Behindertenbeauftragten des Landkreises LL vom 15.01.2020 sind zu beachten. Dies sind insbesondere:

- *Der Eingang ist schwellenlos, leicht auffindbar und kontrastreich zu gestalten.*
- *Der Behindertenparkplatz muss in der Nähe des Eingangs liegen. Das Pflaster dieses Platzes muss barrierefrei gestaltet werden*
- *Es sind rutschfeste Bodenbeläge zu verwenden.*
- *Werden Glastüren und großflächig verglaste Türen angebracht, so müssen diese mit Sicherheitsmarkierungen visuell kontrastierend ausgestattet werden.*
- *Das BehindertenWC ist nach der DIN 18040, Teil 1- Sanitärräume auszustatten und deutlich zu kennzeichnen.*
- *Beleuchtung, Material und Farbkonzepte müssen auf eine kontrastreiche Planung (Helligkeit /Farbe) abgestimmt werden. So können die Mobilität und Sicherheit für eine Vielzahl von sehbehinderten Personen deutlich verbessert werden.*

3. Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Grundstück der Kindertagesstätte ist durch die Hauptstraße im Westen und die Birkenstraße im Osten bereits günstig erschlossen, im Süden verläuft auch die schmale Dorfstraße.

Insgesamt werden von beiden Straßen aus insgesamt 19 Stellplätze angeordnet. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist nicht anzuwenden, da der Bebauungsplan hier Vorrang hat.

Im Bereich der Birkenstraße und der Dorfstraße sind bisher keine Gehwege vorhanden. Im Bereich der Kreisstraße werden wegen der größeren Verkehrsbelastung und auf Hinweis der Tiefbaubehörde des Landkreises die Stellplätze 1,50 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße abgerückt, damit man vom Auto aussteigen und noch daran gefahrlos vorbei zum Zugang KITA gehen kann.

Parkplätze, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen zulässig.

Stellplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden, z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasensteine, Schotterrasen. Zufahrten können auch asphaltiert werden.

4. Immissionsschutz und Geruchsimmissionen

Eine Vorabstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde hat bereits im Rahmen des Bauprojektes stattgefunden. Danach ist von folgendem Sachverhalt auszugehen (Quelle: Stellungnahme H. König vom 19.12.2019, Az. 1711.5/435-19 /41.5):

„Auf dem Nachbargrundstück auf der Fl.Nr. 25 befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen, das aus einer Rinderhaltung besteht.

Der Tierbestand beträgt ca. 60 Milchkühe (ca. 72 GV - Großvieheinheiten - Rinder) sowie ca. 34 Jungtiere und Kälber (ca. 14 GV Rinder) betragen.

Der geschlossene Rinderstall wird im Flüssigmistverfahren in zwei geschlossene Güllegruben entmistet.

Die Lüftung des Stalles erfolgt über eine Trauf-First-Lüftung sowie über geöffnete Fenster und Tore in den Fassaden des Stallgebäudes.

Die Futterlagerung von Heu und Grünsilage erfolgt in den Hochsilos in der nördlich angebauten Lagerhalle.

Der umgebaute geschlossene Stall ist an der engsten Stelle nur ca. 18 m von der geplanten Nordfassade der Kindertagesstätte entfernt. Für die Abstandsermittlung ist die der Wohnbebauung am nächsten gelegene Stallaußenwand mit Öffnungen (z.B. Fenster oder Tore) maßgebend.

Die Beurteilung, ob durch das Bauvorhaben schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft entstehen, erfolgt aktuell nach den Arbeitspapieren Bayerischer Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“, Stand: 03/2016. Demnach sind Rinderhaltungen mit Bestandsgrößen bis 250 GV wieder gemäß der Abstandsregelung für Rinderhaltungen aus dem Jahre 2003 (Abstandskurven) zu beurteilen.

Die Anwendung der Abstandskurven ergibt bei einem Abstand von ca. 18 m und insgesamt ca. 86 GV Rinder, dass man sich genau an der unteren Abstandskurve wiederfindet (siehe Diagramm). Oberhalb der oberen Abstandskurve sind erhebliche Geruchsbelästigungen ausgeschlossen, dagegen liegen unterhalb der unteren Abstandskurve erhebliche Geruchs-

belästigungen vor. An der unteren Abstandskurve ist unter Berücksichtigung der nachfolgenden Kriterien noch nicht von erheblichen Geruchsbelästigungen auszugehen:

- Es findet keine Mastkälberhaltung statt, die wegen der eiweißreichen Fütterung emissionsträchtiger und negativer zu bewerten ist.*
- Die geplante Kindertagesstätte liegt hinsichtlich des Stallgebäudes nicht in Hauptwindrichtung aus Westen bis Südwesten.*
- Das Grundstück neben der Rinderhaltung auf Flur-Nr. 28 ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut, das ca. 23 m vom Stallgebäude entfernt ist, so dass hier bereits eine vergleichbare Immissionssituation vorliegt. Durch die Errichtung der geplanten Kindertagesstätte wird die ungünstige Immissionssituation daher nicht entscheidend verschlechtert.*
- In der Nordfassade der Kindertagesstätte sind bis zu einem Abstand von ca. 24 m zum Stallgebäude keine Fenster zu Belüftungszwecken von Aufenthaltsräumen nach Art. 45 Abs. 1 BayBO vorgesehen (in diesem Bereich sind u.a. ein Lager, Lagerraum für Kinderwagen im Erdgeschoss sowie WCs im Obergeschoss vorgesehen).*

Seitens des Immissionsschutzes wird das Bauvorhaben in der vorliegenden Planung noch als unbedenklich angesehen.

Es bestehen jedoch nur dann keine erheblichen Bedenken, wenn das Baugrundstück eindeutig als Dorfgebiet eingestuft ist und wenn die nachfolgende Auflage zum Immissionsschutz zum Schutz vor erheblichen Geruchsbelästigungen erfüllt wird:

- In der Nordfassade der Kindertagesstätte dürfen bis zu einem Abstand von 24 m zur Stallgebäudesüdfassade auf Fl. Nr. 25 keine Fenster zu Belüftungszwecken von Aufenthaltsräumen nach Art. 45 Abs. 1 BayBO vorgesehen wären.*
- Die Belüftung von Küche und Ausgabe sowie Atelier/Therapie als Aufenthaltsräume ist stattdessen über eine Lüftungsanlage sicherzustellen. Die Frischluft für diese Aufenthaltsräume ist an der Südfassade der Kindertagesstätte anzusaugen.“*

Im Bebauungsplan ist in den Festsetzungen die Orientierungsempfehlung wörtlich übernommen. Aufgrund des faktisch vorhandenen umgebenden Dorfgebietes erscheinen die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt. Durch die günstige Lage des langgestreckten Neubaus und die Orientierung abgewandt von den nördlichen landwirtschaftlichen Emissionen sind die Gruppenräume gut abgeschirmt. Im Übrigen sind Kindertagesstätten in allen Baugebieten wie Wohn- und Misch-/ Dorfgebieten allgemein zulässig. Weitere Anforderungen sind daher nicht zu stellen.

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden und die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe darf nicht eingeschränkt werden.

5. Natur und Landschaft, Gewässer und Überschwemmung

Die überplanten Flächen weisen in nennenswertem Umfang Gehölzbestand auf. Unabhängig von der naturschutzfachlichen Bedeutung der einzelnen Bäume und Sträucher tragen die Gehölze in ihrer Gesamtheit zu einem dorftypischen, harmonischen Übergang zwischen Siedlung und freier Flur bei. Ziel der Planung ist es, die zusätzlichen baulichen Anlagen so

einzuführen und einzubinden, dass durch Neu- bzw. Ersatzpflanzungen die Qualität des Ortsrands sichergestellt wird, da im Zuge der Neubebauung ein Eingriff in den Gehölzbestand unumgänglich ist.

Aufgrund der eingeschränkten Bedeutung für den Naturhaushalt und das Ortsbild sind diese Gehölze jedoch ersetzbar. Als Ersatz für die entfallenden Bäume und um das neue Gebäude nach Süden und Westen hin einzubinden ist die Pflanzung von insgesamt etwa 14 Bäumen und zusätzlichen Sträuchern und Laubhecken vorgesehen (Anlage 1 zur Begründung: Pflanzenliste).

Die privaten Stellplätze entlang der Hauptstraße und der Birkenstraße werden durch je zwei Großbäume und Grünflächen gegliedert. Wichtig sind aber die qualitativ hochwertige Ortsrandeingrünung nach Süden und Westen und die Gestaltung des Birkenweges nach Anlage der Stellplätze mit großkronigen heimischen Laubbäumen, insbesondere im Hinblick auf das Ortsbild und die Blickbeziehungen. Dabei ist auch Wert zu legen auf eine dörfliche Untergliederung und Materialwahl der Stellplätze jeweils mit Bäumen, die großzügig unversiegelte Bodenstandräume brauchen.

Mit Blick auf eine harmonische Einbindung der geplanten Bau- und Spielflächen sind auch am Westrand des Sondergebiets zusätzliche Gehölzpflanzungen vorgesehen. Um die Qualität des bisherigen Ortsrandes zu wahren, wird der Ortsrand nach Südwesten zur Birkenstraße mit einzelnen heimischen Laubbäumen bepflanzt.

Alle Ein- und Durchgrünungsflächen sollen die anfallende Straßen- und Stellplatzflächenwässer breitflächig aufnehmen, versickern oder/ und verdunsten.

Bei den Pflanzungen sind grundsätzlich standortheimische Pflanzen zu bevorzugen, daneben ist die grundsätzliche Eignung für Bereiche, in denen Kinder sich regelmäßig aufhalten, zu berücksichtigen (Thema Giftigkeit) sowie die Eignung für besondere Standortverhältnisse (z.B. Nähe zu Verkehrsflächen oder Gebäuden). Da die Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes über das private Grün erfolgt, werden auch hierfür die zu pflanzenden Bäume sowie die Pflanzenauswahl festgelegt.



Freiflächengestaltungsplan; Quelle: Büro geiger & waltner landschaftsarchitekten GmbH

6. Denkmalschutz

Im Umfeld des Grundstückes der geplanten Kindertagesstätte sind mehrere Baudenkmäler eingetragen:

- *Hauptstraße 25; Stadel, Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer, Stadel, gemauerter Satteldachbau mit Rundbogenöffnungen, bez. 1813; D-1-81-113-15*
- *Hauptstraße 33; Mittertennhaus, Bauernhaus, Mittertennau mit Flachsatteldach und bemalter Kerbschnitzerei am Kniestock, bez. 1819.; D-1-81-113-18*
- *Hauptstraße 44; Mittertennhaus, Wohnteil eines ehem. Mittertennbaus, mit Flachsatteldach und Bundwerk-Kniestock, im Kern 18. Jh., Umbau 19. Jh; D-1-81-113-19*
- *Birkenstraße 19; Bauernhaus, Bauernhaus, zweigeschossiger, einseitig abgeschleppter Satteldachbau mit verbrettertem Stallteil, bez. 1822; D-1-81-113-30*
- *Hauptstraße 29; Nebengebäude, syn. Ökonomiehof, syn. Ökonomiegebäude, syn. Wirtschaftshof; Nebengebäude, eingeschossiger verputzter Backsteinbau mit einseitig herabgezogenem Satteldach, 18./19. Jh.; D-1-81-113-16*



Hauptstraße 29, Nebengebäude (Baudenkmal lt. Liste; Zustand September 2019)

Das Nebengebäude auf Fl.Nr. 29 (Denkmal; ca. 6 m x 9 m, First 5,8 m; lichte Raumhöhe 2 m) steht auf dem Baugrundstück. Nach den Vorbesprechungen mit der Denkmalpflege ist folgender Sachverhalt festzuhalten:

- *Laut Gutachten vom 03.10.2019 durch IB TFI Jagfeld ist das Gebäude derzeit in einem sehr schlechten Zustand. Die notwendigen Maßnahmen zur Instandsetzung des Gebäudes sind so umfangreich, dass das Ergebnis einem Neubau gleichkommt).*
- *Die Gemeinde Denklingen, hebt ihr Engagement im Denkmalschutz heraus. Für das Backhaus sieht sie jedoch, auf Grund seines Zustandes und der zu erwartenden Kosten der Sanierung, keine Verwendung und wünscht den Abbruch des Gebäudes.*
- *Auf Grund des Zustandes des Gebäudes und der zu erwartenden umfangreichen Maßnahmen zur Instandsetzung, wird dem Wunsch der Gemeinde Denklingen nachgegeben und das Einverständnis zum Abbruch des Backhauses erteilt. Die Hinnahme des Abbruchs wurde bislang nur in Aussicht gestellt, unter dem Vorbehalt, dass Referats- und Abteilungsleitung den Fall ähnlich bewerten wie der Gebietsreferent. Zum Abbruchartrag*

wird schriftlich Stellung genommen werden, sobald er dem BLfD vorliegt (Quelle: Aktenvermerk m2s, Stand: 22.10.2019).

In den Festsetzungen Ziff. D.3.4 ist eine Regelung im Falle des Abbruch des Nebengebäudes enthalten. Maßgeblich ist entweder die Baugenehmigung oder gesondert ein Abbruchartrag.

Aus städtebaulicher Sicht wäre es für KITA schön, wenn ggf. auch nur der Gewölbekeller saniert und erhalten werden könnte. Sodann sollte wieder ein modernes Backhaus nachempfunden werden, damit die Kindergartenkinder wieder lernen, Brot mit den Betreuerinnen zu backen. Das könnte für die KITA Denklingen ein Alleinstellungsmerkmal sein und würde excellent zum Dorfleben passen, nachdem sich nach neuesten Umfragen mehr als 35 % der Bevölkerung ja sehnen.

Es sind keine Bodendenkmäler im Umgriff eingetragen, ebenfalls nicht im Denkmal viewer.

Vorsorglich wird aber darauf hingewiesen, dass trotzdem bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet damit gerechnet werden muss, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist durch diesen Bebauungsplan auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Bodendenkmäler:

DschG Art. 8.1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer oder der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

DschG Art. 8.2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.



Auszug denkmal viewer mit den umliegenden Baudenkmalen

7. Sonstiges

7.1 Baugrund / -gutachten

Für das Baugrundstück liegt ein Baugrundgutachten der Kling Consult, Krumbach vom 8. April 2019, Projekt-Nr. 1843-202-KCK, vor (Anlage 2).

Danach ist u.a. von folgendem auszugehen (Auszug):

„Wasserstände:

Ein geschlossener Grundwasserspiegel wurde während der Felduntersuchungen im Februar 2019 erwartungsgemäß nicht angetroffen. Dieser ist im Planungsgebiet erst in größeren Tiefen zu erwarten. Nach allgemeiner Erfahrung ist in den vorliegenden Böden jedoch je nach

Jahreszeit und Witterung periodisch mit Sicker- und Schichtwasser zu rechnen, das sich vor bzw. auf weniger wasserdurchlässigen Schichten sammeln und aufstauen kann.

Grundwassernutzung:

Generell ist im vorliegenden Fall jedoch darauf hinzuweisen, dass die OK des Grundwasserspiegels im Planungsgebiet auf Grundlage der Ergebnisse von früheren Untersuchungen aus der näheren Umgebung - sofern in den quartären Kiesen überhaupt vorhanden - erst in größeren Tiefen ab rund 25 m unter GOK erwartet wird. Aus diesem Grund sollte aus unserer Sicht vorab bereits geprüft werden, ob eine Grundwasserpumpe in diesem Fall wirtschaftlich betrieben werden kann.

Auffüllungen etc.:

Mit der Kleinrammbohrung RKS 1 wurden unterhalb einer relativ geringmächtigen Mutterbodenauflage bis in eine Tiefe von ca. 1,3 m unter GOK zunächst anthropogene Auffüllungen angetroffen. Diese setzen sich aus stark schluffigen, sandigen Kiesen zusammen. Auch wurden Wurzel- und Ziegelreste in den Auffüllungen beobachtet. Das Ergebnis der Rammsondierung DPH 1 lässt auf eine lockere Lagerung der kiesigen Auffüllungen schließen. Die aufgeschlossenen Auffüllungen sind sehr frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F 3) und werden nach DIN 18130 als durchlässig bis stark durchlässig eingestuft. Die Auffüllungen sind aufgrund des hohen Schlämmkorngehalts schlecht verdichtbar und für bautechnische Zwecke, wie z.B. Bauwerkshinterfüllungen, Bodenaustauschmaßnahmen etc., ohne Zusatzmaßnahmen nicht geeignet. Unterhalb der Auffüllungen bzw. einer relativ geringmächtigen Mutterbodenauflage wurden mit allen Kleinrammbohrungen bis zur jeweiligen Endteufe von ca. 3,0 m quartäre Kiese (Niederterrassenschotter) aufgeschlossen. Diese wurden in Form von schluffigen, sandigen, lokal auch schwach schluffigen und schwach sandigen Kiesen angetroffen. Aufgrund zunehmender Rammwiderstände waren höhere Aufschlusstiefen nicht möglich.

Bei der Bauausführung empfiehlt sich dringend eine sorgfältige Überwachung der Erd- und Gründungsarbeiten mit Vergleich der angetroffenen Böden mit den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung, da Abweichungen des Untergrunds zu den Untersuchungsstellen nicht auszuschließen sind.“

Weitere Anforderungen sind dem Baugrundgutachten und den einschlägigen technischen Regelwerken zu entnehmen.

7.2 Grundwasser und Oberflächengewässer, Überschwemmungen

Das Landratsamt Landsberg am Lech hat hierzu bereits im Bauantragsverfahren Stellung genommen. Danach ist auf folgendes hinzuweisen:

„Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und wasserwirtschaftlichen Voranggebieten.

Das BV liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete außerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Der örtliche Höchstgrundwasserstand wurde in den Planunterlagen nicht angegeben. Das Gebäude wird teilunterkellert. Das Niederschlagswasser der Dach- und Freiflächen wird über

zwei Rohrrigolen in den Untergrund versickert. An die Rigole 1 sind insg. 1580 m² und an die Rigole 2 insg. 1446 m² Entwässerungsfläche angeschlossen.

Aus Sicht der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft sind folgende Hinweise im weiteren Verfahren zu beachten:

Niederschlagswasserbeseitigung

Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist beim SG 42 (Landratsamt Landsberg am Lech), unter Vorlage einschlägiger Planunterlagen ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Aufzugsanlage

Bei Errichtung und Betrieb einer Aufzugsanlage mit hydraulischem Antriebssystem unter Verwendung von Hydraulikflüssigkeiten, die als wassergefährdend eingestuft sind gelten die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (AwSV). Gegebenenfalls ist die Aufzugsanlage dann prüfpflichtig nach § 46 AwSV.

Es wird deshalb dem Bauherrn empfohlen, Hydraulikflüssigkeiten zu verwenden, die gemäß AwSV als nicht wassergefährdend eingestuft sind.“

Die Versickerungsfähigkeit ist somit möglich. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht vorhanden. Die Erkundigung des Baugrundes obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtwasser sichern muss.

7.3 Ver- und Entsorgung der Grundstücke

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen. Der öffentliche Kanal in der Birkenstraße ist ausreichend aufnahmefähig. Das Schmutzwasser wird über den Bestandsschacht „SW 349“ in den Kanal STZ250 der Gemeinde eingeleitet. Das Abwasser vom Untergeschoss wird über eine Hebeanlage zugeführt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss bzw. Verlängerung an die zentrale Wasserversorgung erfolgen.

Das KITA-Grundstück wird über eine Hausanschlussleitung an die bestehende Wasserleitung angeschlossen.

Elektroversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW vorgenommen. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse. Die Stromversorgung ist über das bestehende Versorgungsnetz oder bei Bedarf durch entsprechende Netzerweiterungsmaßnahmen gesichert. Der geplante Neubau wird nach entsprechender Erweiterung an das Versorgungsnetz mit Erdkabel angeschlossen.

Abfallentsorgung

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

Oberflächenwasserbeseitigung

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Die Ableitung des Regenwassers der Dachflächen erfolgt über außen liegende Regenrohre. Die Notentwässerung erfolgt über die außenliegenden Regenrinnen.

Eine Versickerung von Regenwasser auf dem Gelände ist möglich.

Das Regenwasser des Gebäudes wird separat vom Schmutzwasser erfasst und getrennt vom Schmutzwasser in zwei Rohrrigolen geleitet. Die Rigolen befinden sich im Süden und im Osten des Gebäudes.

Die Entwässerung des Regenwassers aus den Außenanlagen erfolgt über Versickerung in den Grünanlagen. Das anfallende Regenwasser auf den Parkplätzen wird ebenfalls in die Rigolen eingeleitet.

Außerdem ist östlich des Gebäudes ein Drainagerohr vorgesehen, das ebenfalls in den Rigolen versickert.

Das Niederschlagswasser der Dach- und Freiflächen wird über zwei Rohrrigolen in den Untergrund versickert. An die Rigole 1 sind insg. 1580 m² und an die Rigole 2 insg. 1446 m² Entwässerungsfläche angeschlossen.

Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garagenflächen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (z.B. aus Schotterrasen, Pflasterflächen, Rasengittersteine etc.) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden. Die Niederschlagswasserableitung der öffentlichen Straßenflächen erfolgt über Absetzschächte und in eine Rigolenversickerung in den Untergrund. Das Niederschlagswasser aus den privaten Bereichen muss in den Untergrund versickert werden. Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung zuzuführen.

Wasserwirtschaftliche Auflagen (Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten)

- Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden.

- Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

- Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENW, TRENOG) dazu, wird hingewiesen.

- Sollten jedoch im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Ökologische Bauleitplanung und erneuerbare Energien

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Möglichkeit von Solar- und Fotovoltaikanlagen, die auf den geeigneten Dachflächen möglich sind, Rechnung getragen. Die Förderung regenerativer Energiequellen und der Energieeffizienzsteigerung ist durch die Möglichkeit der Südorientierung der Gebäude und deren weiten Abstände optimiert bezüglich Nutzung solarer Energie und Vermeidung von Verschattung gegeben.

Insbesondere werden bei der vorliegenden Bebauungsplanung folgende Punkte berücksichtigt:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch die Aktivierung innerörtlicher Flächen (vgl. „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).
- Kopplung der Siedlungsentwicklung an eine günstige ÖPNV-Anbindung sowie Förderung des Radverkehrs, Berücksichtigung Rad- und Fußverkehr.
- Gebäude- und energieeinsparende Maßnahmen durch eine lagemäßig effektive Ausrichtung der Gebäude, Kompaktheit der Gebäude, solare Ausrichtung, Vermeidung von Verschattung.
- Erhalt schutzwürdiger Böden, Vernetzung von Grünräumen.
- Begrenzung der Bodenversiegelung und Durchgrünung großer versiegelter Flächen.
- Integration von Versickerungs- und Rückhalteanlagen in den städtebaulichen Entwurf.
- Erhalt und Entwicklung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume sowie naturnaher Lebensräume für Tiere und Pflanzen innerhalb der Siedlungsbereiche; Beachtung von Frischluftschneisen.

Förderung von er solarenergetischer Nutzung von Dachflächen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird nach den einschlägigen Planungsrichtlinien sichergestellt.

Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage der Gemeinde und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABU-DIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Aufgrund des bereits erstellten Bodengutachtens wird aber ausdrücklich auf folgendes hingewiesen:

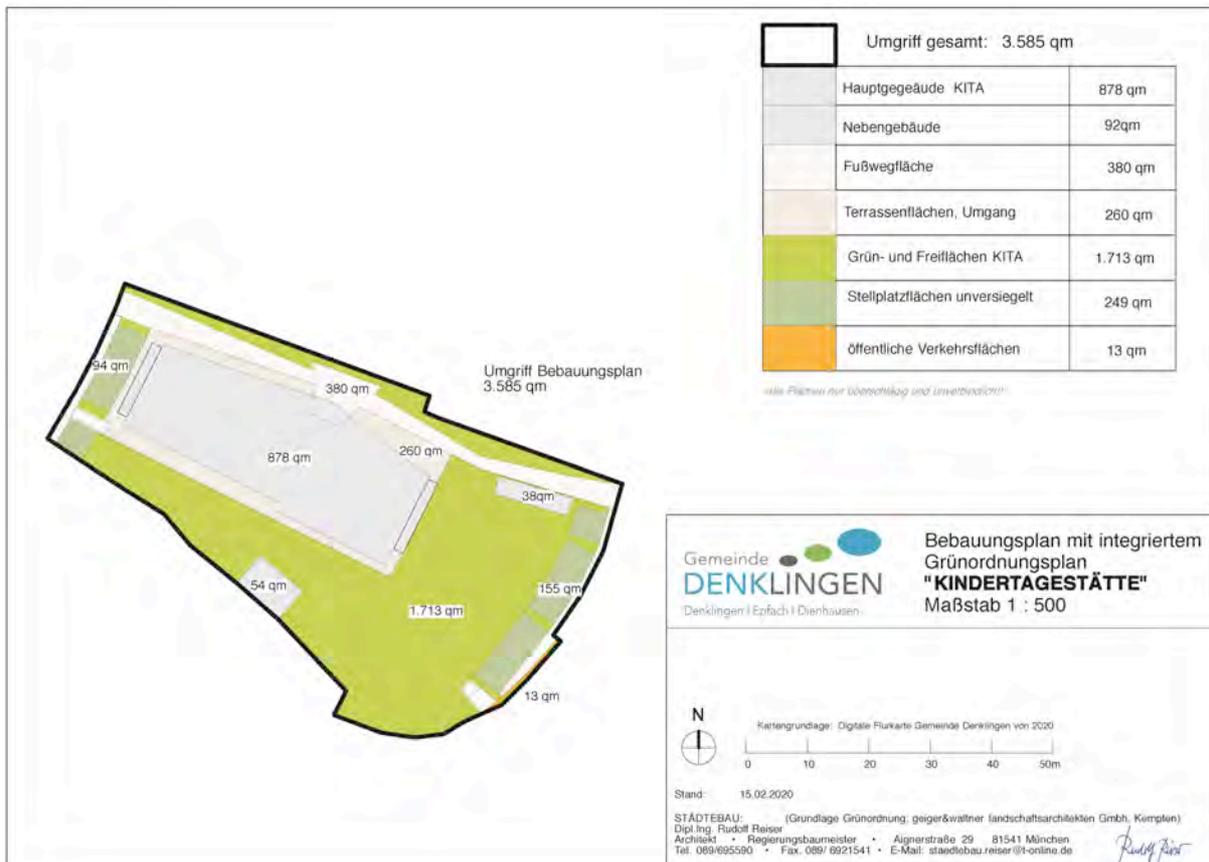
„Bei der Bauausführung empfiehlt sich dringend eine sorgfältige Überwachung der Erd- und Gründungsarbeiten mit Vergleich der angetroffenen Böden mit den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung, da Abweichungen des Untergrunds zu den Untersuchungsstellen nicht auszuschließen sind.“

Telekommunikationsleitungen / Telekom

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs im Gebiet wird durch die Telekom geprüft. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, werden die Einzelmaßnahmen im Rahmen von Spartengesprächen miteinander abgestimmt. Die Verlegung von Telekommunikationslinien erfolgt aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch; dies gilt auch für alle anderen Leitungsführungen.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche im Geltungsbereich	3.585 m ²
- Sondergebiet „Kindertagesstätte“/ Gemeinbedarfsfläche	3.572 m ²
- Straßenflächen öffentlich	13 m ²



9. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Durch diesen Bebauungsplan entstehen voraussichtlich Erschließungskosten für die Herstellung bzw. der Änderung der bestehenden Hauptstraße und der Birkenstraße im Planbereich in Verbindung mit der Herstellung der Stellplätze.

Für die Erschließungsanlagen werden die gesetzlichen Regelungen des BauGB angewandt und nach den einschlägigen Satzungen die Beiträge erhoben.

10. Anregungen aus dem Bebauungsplanverfahren

Anlage 1 zum Bebauungsplan:

Pflanzgebote und Pflanzliste

a) Pro angefangener 250 qm privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Empfohlen wird eine Verwendung der nachstehend genannten Arten.

b) Artenlisten zu Festsetzungen durch Planzeichen, Ziffer B.17 und 18, D.9.1.

A) Artenliste Baum 1. Ordnung (großkronig)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Steil-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

B) Artenliste Baum 2. Ordnung (kleinkronig)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus i.S.	Wild- und Zierkirschen
Sobus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbäume i.S. (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume etc.)	

C) Artenliste Sträucher

Amelanchier laevis oder lamarckii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata oder monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes i.S. Johannisbeere,	Obststräucher i.S.
Rosa i.S.	Wild- und Zierrosen
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder

Pflanzliste nicht abschließend, erweiterbar durch Sträucher, die für Bereiche geeignet sind, welche regelmäßig von Kindern genutzt werden. Am Ortsrand (d.h. Süd- und Ostrand des Geltungsbereichs) ist jedoch nur autochthone Pflanzware aus dem hiesigen Vorkommensgebiet (Voralpenland) zu verwenden.

Anlage 2: Baugrundgutachten der Kling Consult, Krumbach vom 8. April 2019, Projekt-Nr. 1843-202-KCK

>>> liegt im Verfahren mit aus und wird auf Anforderung per Mail zugesandt!