

Gemeinde Elchingen

Bebauungsplan

"In der Au", 2. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Elchingen, 21.09.2026

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Elchingen weist den westlichen Teilbereich des Vorhabenstandortes bereits als Gemeinbedarfsfläche aus. Der östliche Planbereich wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.

2. Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Elchingen besteht ein Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen, sowohl im Bereich der Regelgruppenbetreuung (Kinder ab 3 Jahre) als auch im Bereich der Krippenbetreuung (Kinder unter 3 Jahre).

Aus diesem Anlass wurde von allen Gemeinderatsfraktionen bereits im Frühjahr 2022 ein Antrag zur Beauftragung des Arbeitskreises „Bildung und Soziales“ zur Konzeptentwicklung der Kindertagesstätten in Elchingen gestellt.

Gleichzeitig wurde der Arbeitskreis „Bildung und Soziales“ beauftragt, ein Konzept für den künftigen Ausbau der Kindertagesbetreuung in der Gemeinde Elchingen zu erstellen.

Dabei liegt ein Hauptaugenmerk auf einer langfristigen und nachhaltigen Lösung für den Neubau der Kindertageseinrichtung, sowie dass Kinder jeglichen Förderbedarfs betreut werden können.

Für den vorliegenden Planumgriff besteht bereits der Bebauungsplan „In der Au“ aus dem Jahr 1974 sowie der Bebauungsplan „In der Au“, 1. Änderung aus dem Jahr 2004.

Die Bebauungspläne setzten für den westlichen Teilbereich bereits eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ fest, für den östlichen Teilbereich wird hingegen ein allgemeines Wohngebiet mit der Entwicklung von Einfamilienhäusern festgesetzt.

Um den geplanten Kindergartenneubau an der geplanten Stelle entwickeln zu können, ist die Änderung der rechtskräftigen Bebauungsplänen erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung des Plangebietes gesichert.

3. Angaben zum Bestand

Der Vorhabenstandort befindet sich in zentraler Ortslage von Thalfingen. Der Geltungsbereich des Änderungsumgriffes weist eine Größe von ca. 0,7 ha und umfasst die Grundstücke bzw. Teilgrundstücke (*) der Flurnummern 1091/1*, 1091/2, 1091/2, 1094, 1098, 1114/8* und 58/13 der Gemarkung Thalfingen.

Das Flurstück Nr. 1094 ist bereits durch den bestehenden Kindergarten sowie den dazugehörigen Außenspielbereichen bebaut. Ebenfalls befinden sich am Kindergartenweg bereits die zum Kindergarten gehörigen Stellplätze.

Das östliche Grundstück (Flurnummer 1098) ist derzeit noch unbebaut und weist eine Sukzessionsvegetation auf. Teile des Grundstücks sind bereits stark überwuchert. Im zentralen Grundstücksbereich des Flurstücks Nr. 1098 befindet sich eine Geländesenke, welche sich ca. 2 Meter unterhalb dem umliegenden Grundstücksniveau befindet.

Ansonsten weist das Grundstück in Ost-West-Richtung kein besonders ausgeprägtes Geländegefälle auf. Auch die südlich anschließende Wohnbebauung schließen höhengleich an den Geltungsbereich an.

Hingegen zeigt das Gelände im Norden ein sehr ausgeprägtes Gefälle in Richtung Süden. Die nördlichen Grundstücke sind über eine Böschung abgesichert und liegen einige Meter über dem Plangrundstück.

Die umliegende Bestandsbebauung ist überwiegend durch eine klassische Einfamilienhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise geprägt.

Im Norden schließt noch eine landwirtschaftliche Hofstelle an den Planungsriff an, die jedoch nicht mehr aktiv betrieben wird.

Die Kurze Straße ist bis auf Höhe des Grundstücks Nr. 1099/9 vollständig als Erschließungsstraße mit straßenbegleitendem Gehweg ausgebaut. Die Straßenbreite ist mit ca. 5,00 m und einem Gehweg in einer Breite von ca. 1,50 m im Bestand vorhanden. Mit Beginn des Flurstück Nr. 1098/1 ist die Kurze Straße nur noch in einer geschotterten und unausgebauten Form vorhanden. Im Zuge des geplanten Kindergartenneubaus, wird die Kurze Straße entsprechend ausgebaut.

Der Kindergartenweg ist in einer Breite von ca. 6,00 m und einer Gehwegbreite von ca. 2,00 m ausgebaut, und somit ausreichend dimensioniert, um den Kindergartenneubau anzudienen.

4. Standortwahl

Am vorgesehenen Standort befindet sich bereits der bestehende Kindergarten.

Der Kindergartenneubau ist im direkten Anschluss an das bestehende Kindergartengebäude geplant. Der Neubau kann errichtet werden, ohne dass der Betrieb des bestehenden Kindergartens eingeschränkt wird, so kann ein nahtloser Kindergartenbetrieb sichergestellt werden.

Ebenfalls befindet sich der Standort bereits in zentraler Ortslage mit einem leistungsfähigen umliegenden Straßenverkehrsnetz.

Der gewählte Planstandort eignet sich daher gut für die Neuerrichtung des Kindergartens.

5. Planungskonzeption

Auf dem Gelände östlich des bestehenden Kindergartens St. Laurentius in Thalfingen ist ein neuer, eingeschossiger Kindergarten mit drei Kinderkrippengruppen sowie sechs Kindergartenruppen geplant. Die fußläufige Erschließung soll dabei wesentlich über die Kurze Straße erfolgen. Eine fußläufige Anbindung an den Hofweg ist dabei ebenso Gegenstand der Planung wie auch eine Ausweitung bzw. Neuorganisation der zugehörigen Parksituation am Kindergartenweg.

Der geplante Baukörper folgt den jeweiligen Grundstücksgrenzen. In Bezug auf die Wirtschaftlichkeit soll dieser den Vorgaben des Landratsamts entsprechen. Durch Reduzierung der jeweiligen Erschließungsflächen im Gebäude kann der Neubau kompakt, am bestehenden Gebäude vorbei errichtet werden, was eine aufwendige und kostspielige Teilung in zwei Bauphasen erspart.

In Bezug auf die Nutzung sind die sechs Kindergartenruppen im südlichen Flügel untergebracht. Die drei Kinderkrippengruppen befinden sich im östlichen Gebäudebereich. Die zusammenschaltbaren größeren Einheiten des Speise- bzw. Mehrzweckraums sind nach

Norden ausgerichtet und erhalten, entsprechend ihrer größeren Grundfläche, eine größere lichte Höhe.

Ergänzend zu den jeweiligen Bereichen sind, diesen zugehörig, die jeweiligen WC- und Nassräume untergebracht. Leitung und Personalraum sind, aus Gründen der Aufsicht, in der Nähe des Eingangs situiert. Weitere Räume wie Küche, Lagerraum, Waschraum etc. sind entsprechend ihrer Funktion angeordnet.

Zwei zusätzliche Ein- bzw. Ausgänge erschließen den westlichen Gartenbereich.

Errichtet werden soll das Gebäude aus Gründen der Nachhaltigkeit und kurzen Bauzeit in Holzbauweise.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Der westliche Bereich des Plangebiets ist bereits durch das bestehende Kindergartengebäude bebaut. Der östliche Planbereich ist derzeit noch unbebaut, jedoch durch den Bebauungsplan „In der Au“, 1. Änderung städtebaulich überplant.

Die bauliche Entwicklung in zentraler Ortslage von Thalfingen, stellt eine klassische Innenentwicklung im Sinne des §13 a BauGB dar. Der Bebauungsplan wird demnach gemäß § 13a BauGB zur Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen, als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sowie von der Umweltprüfung abgesehen werden.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten / Schule / Soziales“ festgesetzt. Innerhalb des Planumgriffs sind Einrichtungen für die Kinderbetreuung bzw. Kindergarten, Schulen und Einrichtungen für soziales wie ein Seniorenzentrum, Flächen für Außenspielbereiche sowie die dazugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige bauliche Höhe sowie über die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die GRZ wird auf einen Wert von 0,6 festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ kann ein entsprechender Baukörper mit den Raumanforderungen eines 6-gruppigen Kindergartens und einer 3-gruppigen Krippe entstehen.

Die maximale Gebäudehöhe wird als absolute Höhe (468,80 NHN) über Normalnull festgesetzt. Dies entspricht einer relativen Höhe von knapp 6,50 m über der geplanten EFH (462,35 NHN).

Die konkrete Gebäudeplanung sieht einen eingeschossigen Kindergartenbaukörper mit einer relativen Höhe von ca. 5,20 m vor.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise kann eine flexible Baukörperentwicklung ermöglicht werden.

Zudem ist für die Unterbringung eines 6-gruppigen Kindergartens und einer 3-gruppigen Krippe ein entsprechend umfangreicheres Raumangebot erforderlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.

Das Baufenster ist so ausgebildet, dass das Grundstück möglichst flexibel bebaut werden kann.

7.4 Verkehrserschließung

Der Vorhabenstandort wird über das bestehende, umliegende Straßenverkehrsnetz angebunden. Im Westen schließt unmittelbar der Kindergartenweg an das Plangrundstück an. Im Westen verläuft die Kurze Straße, welche den geplanten Kindergarten über den weiteren Verlauf der Gartenstraße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz anbindet.

Die Kurze Straße ist bislang noch nicht in ihrem Endausbau vorhanden. Aktuell endet die Kurze Straße an den Grundstücken mit den Hausnummern 6 und 9.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „In der Au“, 1. Änderung entwickelt planerisch das derzeit unbebaute Gelände zwischen der Donaustraße und der Kurze Straße. Um das Gebiet auch weiterhin über zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen andienen zu können, wird die Kurze Straße als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die Haupteerschließung des Grundstückes und des Kindergartens erfolgt über den Kindergartenweg. Auf der Westseite des Plangrundstückes sieht das Konzept der Kindergartenplanung die Situierung der erforderlichen Stellplätze sowie der fußläufigen Zuwegung vor.

Das umliegende, bestehende Straßenverkehrsnetz ist für die Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs ausreichend dimensioniert. Der Hol- und Bringverkehr mit Pkw's wird über die Gartenstraße und den Kindergartenweg abgewickelt.

Eine zusätzliche fußläufige Verbindung wird durch den Ausbau des bestehenden Fußweges vom Hofweg entwickelt. Dadurch kann eine Verknüpfung zwischen dem Hofweg und der Kurze Straße geschaffen werden.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Vorhabenstandortes befinden sich bereits einige Bestandsbäume, die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden.

Der Freiflächengestaltungsplan sieht weitere Baumpflanzungen innerhalb der Kindergartenaußenflächen sowie entlang des Fußweges vor. Die den Fußweg begleitenden Bäume werden im Bebauungsplan als anzupflanzen festgesetzt.

Um eine möglichst flexible Freiflächengestaltung zu gewährleisten, werden die Bäume innerhalb der Kindergartenaußenbereiche nicht standortgenau festgesetzt.

8. Umweltauswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigte Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Schutzgebiete nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Es befinden sich keine sonstigen Schutzgebiete und Biotopflächen innerhalb des Plangebietes bzw. im weiteren Umfeld dessen.

8.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist durch die wohnbauliche Nachbarschaft umschlossen. Angedient wird das Plangrundstück über die den Kindergartenweg im Westen sowie über die Kurze Straße im Osten. Wobei die Andienung mit dem Pkw ausschließlich über den Kindergartenweg erfolgt, da dort die erforderlichen Pkw-Stellplätze vorgesehen sind. Am Kindergartenweg befindet sich auch derzeit im Bestand die zugehörigen Stellplätze.

Die Andienung über die Kurze Straße ist für das Bringen und Holen mit dem Fahrrad vorgesehen. Auf der Ostseite des Gebäudes sind hierfür entsprechend ausreichende Fahrradstellplätze vorgesehen.

Aufgrund des Neubaus und der Erhöhung der Anzahl der Kindergartengruppen und Kinderkrippengruppen von derzeit 5 Kindergartengruppen und 1 Krippengruppe auf 6 Kindergartengruppen und 3 Krippengruppen, wird der Verkehr auf dem umliegenden Straßenverkehrsnetz zunehmen.

Die Fahrten begrenzen sich auf das morgendliche Bringen und abendliche Abholen der Kinder. Für das Bringen und Abholen der Kinder stehen den Eltern ausreichend Parkplätze auf dem Kindergartengrundstück am Kindergartenweg zur Verfügung. Zudem sieht die Planung in der Gartenstraße 6 Stellplätze für Kurzparker vor. Der planbedingte Fahrverkehr wird aufgrund der temporären Nutzungszeiten, und dass der Kindergarten an ein bereits ausgebautes Straßenverkehrsnetz angebunden wird, als zumutbar angesehen.

Der von Kindertageseinrichtungen, Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehende Kinderlärm gilt als sozial adäquat und zumutbar (§ 22 Abs. 1a BImSchG, in Kraft getreten am 28. Juli 2011).

Mit dem Bau des neuen Kindergartens kann der Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen in Thalfingen auf lange Sicht gedeckt werden.

Der planbedingte Fahrverkehr wird aufgrund der temporären Nutzungszeit als zumutbar angesehen. Ebenfalls gilt Kinderlärm als sozial adäquat und hinnehmbar, so dass davon ausgegangen wird, dass die umliegende Wohnbebauung nicht nachhaltig Beeinträchtigung wird.

8.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk Natura 2000 gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Zudem werden innerhalb des Geltungsbereiches keine Biotopflächen in Anspruch genommen. Der westliche Teilbereich des Vorhabenstandorts ist bereits durch das bestehende Kindergartengebäude bebaut. Der östliche Teilbereich ist derzeit noch unbebaut und mit Vegetationsbeständen aus Sukzession bewachsen.



Östlicher Plangebietsbereich, Blick Richtung Westen

Am nordwestlichen Grundstücksrand befinden sich fünf Bestandsbäume (Walnuss, Linde, Zierkirsche, 2 x Blutpflaume), die in die Freiflächengestaltung der Kindergartenplanung einbezogen, und im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden.

Die Bestandserhebungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung werden derzeit durchgeführt. Die Ergebnisse werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und fließen in die weitere Planung ein.

Durch den Neubau des Kindergartens wird der westliche Teilbereich nach Abbruch des bestehenden Kindergartens neu als Außenbereich mit Spiel- und Pflanzflächen entwickelt. Der östliche Teilbereich des Plangrundstücks ist derzeit noch unbebaut und wird durch den zukünftigen Kindergartenneubau sowie durch die Zuwegungen und Fahrradstellplätze nahezu vollversiegelt.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Naturelemente von besonderer Bedeutung vor. Ein Teil der Fläche ist stark durch Brombeeren verbuscht.

Durch den Neubau des Kindergartens kann es zu temporären Störungen mit mittelbaren Belastungen (Verlärmung, Staubemission) randlich angrenzender Habitate kommen.

Es wird derzeit von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgegangen. Abschließend kann die Bewertung allerdings nach Vorliegen der artenschutzrechtlichen Untersuchung getroffen werden.

8.3 Schutzgut Boden

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches liegt bei ca. 462,5 und 462,3 NHN und kann in Ost-West-Richtung als weitestgehend eben beschrieben werden.

Nach Norden steigt das Gelände stark an. Hier ergeben sich teilweise Höhenunterschiede von 2 – 3 Metern.

Ebenfalls zeigt sich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1098 im zentralen Grundstücksbereich eine Senke, die ebenfalls schätzungsweise um knapp 2 Meter unter dem sonstigen Geländeniveau liegt.

Der westliche Planbereich ist bereits durch den bestehenden Kindergarten und den dazugehörigen Zuwegungen, Stellplätzen und Außenspielbereichen überbaut. In diesem Bereich sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits derzeit nicht mehr gegeben.

Der östliche Teilbereich des Plangrundstückes ist derzeit noch unversiegelt und zeigt eine Sukzessionsvegetation.

Im östlichen Teilbereich sind demnach die natürlichen Bodenfunktionen noch gegeben. Obwohl die sich an zentraler Grundstückstelle befindliche Senke nicht nach einem natürlichen Geländeverlauf aussieht.

Die Bodenübersichtskarte (M 1:25.000) des Umweltatlas weist für den Vorhabenstandort fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff über Carbonatschluff (Auensediment) aus.

Die Bodenschätzungskarte (1:25.000) weist den Standort mit LI2 (Fläche als Grünland genutzt, Bodenart: Lehm mit guter Zustandsstufe und mittlerer Wasserstufe).

Die natürlichen Bodenfunktionen sind in den bereits überbauten Bereichen bereits derzeit nicht mehr vorhanden. In den zukünftig überbauten Bereichen gehen die Bodenfunktionen durch die Oberflächenversiegelung verloren.

Im Gegenzug werden die Bodenfunktionen durch die Flächenentsiegelung (Abbruch Bestandsgebäude) und durch die Anlage der Freiflächen wieder ihren natürlichen Funktionen zugeführt.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist zudem darauf zu achten, dass der Oberboden getrennt gelagert und an anderer Stelle wieder aufgetragen wird.

Bei der geplanten Gebietsentwicklung handelt es sich bei einer Gebietsgröße von 0,7 ha um eine kleinteiligere, innerörtliche Bebauung.

Zudem können durch den Kindergartenneubau am bereits bestehenden Kindergartenstandort, die gegebene technische Infrastruktur genutzt werden, und es können durch die innerörtliche Entwicklung Fläche im Außenbereich geschont werden, so dass dem Anspruch, dass mit Grund und Boden flächensparend und flächenschonend umzugehen ist, Rechnung getragen werden kann.

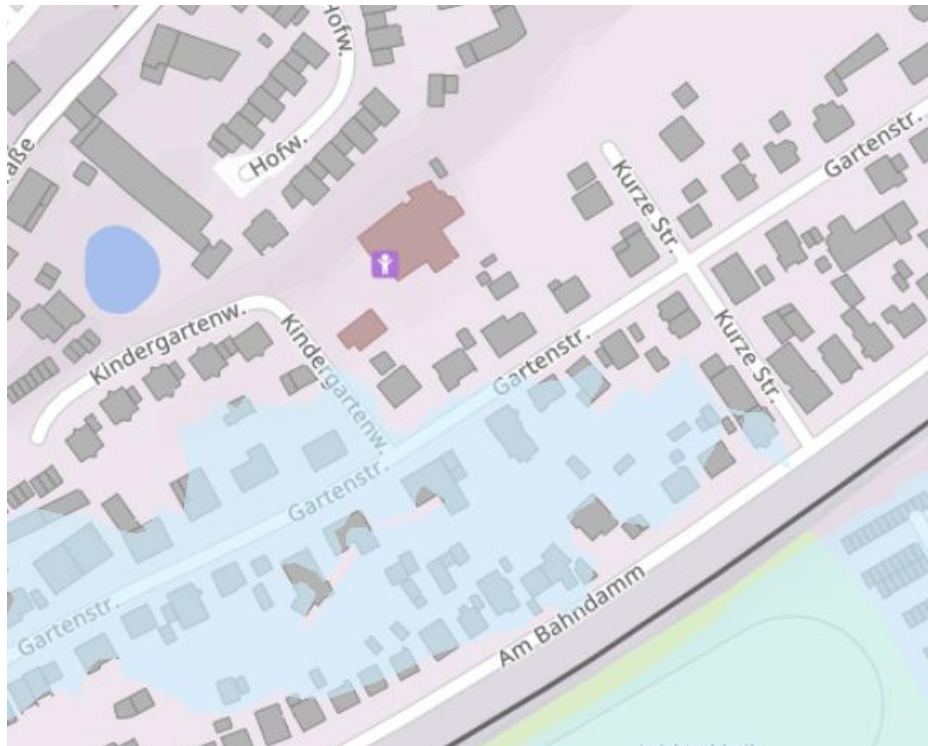
Durch die geplante Entwicklung kommt es aufgrund der Kleinteiligkeit und unter Berücksichtigung, dass Flächen im Außenbereich geschont werden können, und derzeit bebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereiches entsiegelt werden, zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

8.4 Schutzgut Wasser

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikoflächen und wassersensiblen Bereichen.

Es befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zum Planstandort, im Bereich des Kindergartenweges eine Hochwassergefahrenfläche (HQextrem).

Die Versickerungsfähigkeit geht durch die Überbauung in den bislang unversiegelten Flächen verloren. Im Gegenzug werden derzeit versiegelte Flächen entsiegelt und grünordnerisch angelegt, so dass in diesen Bereichen wieder eine Versickerung über die Bodenschicht möglich ist.



Die Flächen der Entsiegelung und die Flächen der neuen Versiegelungen werden sich weitestgehend ausgleichen, so dass davon auszugehen ist, dass es zu keiner Veränderung der Niederschlagswasserversickerung kommen wird.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Plangrundstück durch geeignete Versickerungsmaßnahmen dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Es wird von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausgegangen.

8.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits bebauten Umfeld. Der westliche Teilbereich ist bereits derzeit durch das bestehende Kindergartengebäude bebaut. Der östliche Teilbereich ist derzeit noch unversiegelt und mit einer Sukzessionsvegetation bewachsen.

Unversiegelte innerörtliche Freiflächen tragen zu einer Klimaregulation innerhalb des bebauten Siedlungskörper bei. Der derzeit noch unbebaute Grundstücksbereich sowie der östlich an das Plangebiet anschließende großflächigere derzeit noch unbebaute Siedlungsbereich übernehmen dementsprechend klimaverbessernde Funktionen.

Durch den Neubau im östlichen Teilbereich des Plangebietes geht die Fläche als innerörtliche Kaltluftentstehungsfläche verloren. Im Gegenzug wird jedoch der derzeit durch das bestehende Kindergartengebäude bebaute Teil des Plangrundstückes entsiegelt. Im

westlichen Bereich werden die zukünftigen Außenspielbereiche des Kindergartens angelegt. Die Flächen werden grünordnerisch angelegt und durch Einzelbaumpflanzungen durchgrünt. Ebenfalls werden die Bestandsbäume entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze erhalten und die Planung der Außenanlagen integriert. Im Bebauungsplan werden die Bestandsbäume entsprechend als zu erhalten festgesetzt.

Durch die geplante innerörtliche Entwicklung wird von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ausgegangen. Einerseits handelt es sich bei der überplanten, derzeit noch unversiegelten Fläche um ein kleinteiligen Bereich, zum anderen wird der westliche Planbereich entsiegelt und als Spiel- und Vegetationsfläche angelegt, so dass sich die grünordnerische Entwicklung und die Anpflanzung von Bäumen positiv auf das Kleinklima auswirken.

8.6 Schutzgut Landschaft

Der Vorhabenstandort befindet sich in zentraler Stelle von Thalfingen. Ortsbildprägend ist der eingeschossige Kindergartenbau, die umliegende Einfamilienhausbebauung sowie das bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz.

Als besonders ortsbildprägend kann zudem der insbesondere auf den östlich anschließenden Grundstücken befindliche Baumbestand beschrieben werden.

Innerhalb des Vorhabstandortes befinden sich im westlichen Planbereich, an der nördlichen Grundstücksgrenze Einzelbäume, die für eine Durchgrünung des Plangebietes sorgen. Die Bestandsbäume werden in die Gestaltung der Kindergartenaußenanlagen integriert und im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, so dass diese auch weiterhin nachbarschaftsprägend wirken können.

Auf dem östlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich keine das Ortsbildprägenden Vegetationsstrukturen. Dieser Bereich zeigt eine Sukzessionsvegetation und zum Teil stark verbuschte und durch Brombeersträucher überwucherte Bereiche.

Durch den Kindergartenneubau werden die überbauten Bereiche und die grünordnerisch anzulegenden Bereich neu geordnet. Der zukünftige Kindergarten wird dem Bedarf entsprechend vergrößert, gleichzeitig findet aber auch eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung durch den Erhalt der Bestandsbäume sowie durch die Neupflanzung einer Vielzahl an neuen Gehölzen statt.

Das bestehende Kindergartengebäude stellt bereits derzeit einen Sonderbaukörper der umliegenden Nachbarschaft dar. Durch die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird der Standort grünordnerisch bestmöglich in die bauliche Nachbarschaft integriert.

Der geplante Baukörper ist mit einer Höhe von ca. 5,20 m geplant. Im Bebauungsplan wird die Höhe über eine absolute Höhe bestimmt, welche eine relative Gebäudehöhe von knapp 6,50 m ermöglicht. Dadurch enthält die Festsetzung einen ausreichenden Puffer, um bei evtl. Planänderungen im Rahmen der Detailplanung darauf reagieren zu können. Die bauliche Höhe bleibt deutlich unterhalb der bestehenden Bebauung im Umfeld.

Es wird von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ausgegangen.

8.7 Schutzgut Fläche

Die Fläche befindet sich in einer zentralen innerörtlichen Lage von Thalfingen und ist in Teilen bereits durch das bestehende Kindergartengebäude bebaut.

Das Plangrundstück wird durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung, sowie durch das vorhandene Straßenverkehrsnetz umschlossen.

Es befinden sich keine Schutzgebiete und Biotope innerhalb des Plangebietes.

Der Begriff Flächenverbrauch ist ein umgangssprachlicher Ausdruck für die irreversible Umnutzung der nicht erneuerbaren Ressource Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen, die die Lebens- und Produktionsgrundlagen darstellen sowie Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind, gehen nahezu unwiederbringlich verloren. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird zerstört. Aufgrund der notwendigen Entwicklung eines dem Bedarf entsprechenden Kindergartengebäudes ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die bestmögliche Nutzung der beanspruchten Flächen anzustreben.

Aufgrund der Flächeninanspruchnahme einer innerörtlichen und bisher in Teilen bereits bebauten Fläche können Außenbereichsflächen geschont werden. Dies entspricht den Vorgaben des Gesetzgebers "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", mit Grund und Boden entsprechend flächensparend und schonend umzugehen.

Es ist von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche ausgegangen, da durch die geplante Innenentwicklung Flächen im Außenbereich geschont werden können.

8.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Es kommt zu keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um eine zentrale innerörtliche Fläche, die zu einem Teil bereits durch das bestehende Kindergartengebäude bebaut ist, und zum anderen bereits planungsrechtlich durch die Bebauungspläne „In der Au“ und „In der Au“, 1. Änderung überplant sind.

Im Rahmen dieser Bebauungspläne bzw. im Rahmen des Bebauungsplanes „In der Au“, 1. Änderung wurde bereits eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Der damalige Ausgleichsbedarf wurde innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Ein Teil einer dieser planinternen Ausgleichsflächen wird nun durch die nördlich geplante Fußwegeverbindung überplant.

Insgesamt wird jedoch, unter Berücksichtigung, dass der östliche Teilbereich bauplanungsrechtlich bereits durch Wohngebäude überbaut werden dürfte, sowie dass der östliche Teilbereich durch den Abbruch des bestehenden Kindergartengebäudes entsiegelt und grünordnerisch angelegt wird, sowie dass eine Vielzahl an Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes zur Ein- und Durchgrünung vorgenommen werden, von einer ausgeglichenen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ausgegangen.

10. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund Natura 2000 gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Ebenfalls liegen innerhalb des Plangebietes keine Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung vor.

Die artenschutzrechtlichen Begehungen des Plangebietes findet derzeit statt. Die Untersuchungsergebnisse werden im weiteren Verfahren nachgereicht und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

11. Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung werden über das bereits bestehende Leitungsnetz gesichert. Sämtliche anfallende Schmutzwässer werden dabei über das bestehende Entwässerungssystem der Kläranlage zugeführt.

Die Stromversorgung wird ebenfalls über das bestehende Stromnetz gesichert.

Energetisches Konzept

Der Kindergarten wird über eine Wärmepumpe, welche im nordöstlichen Grundstücksbereich situiert ist, beheizt.

Bei dem geplanten Neubau stehen zudem ein energieeffizientes Bauen sowie ein energieeffizientes Betreiben des Kindergartens im Fokus. Dabei sind bei der Entwicklung des Energiekonzeptes die rechtlichen Anforderungen einzuhalten.

12. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten.

Der Kindergartenneubau wird am Standort des bereits bestehenden Kindergartens errichtet.

Vom Bundesgerichtshof (BGH) wurde bereits 2017 darüber entschieden, dass Kinderlärm als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung grundsätzlich als sozialadäquat und zumutbar hinzunehmen ist. Lediglich durch den Bring- und Holverkehr entsteht teilweise ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf dem andienenden Straßenverkehrsnetz. Aufgrund der Betriebszeiten und des damit verbundenen Verkehrs wird jedoch von keinen nennenswerten Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr ausgegangen.

13. Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, privaten Verkehrs- und Platzflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern.

Um zu erkunden, ob innerhalb des Plangrundstückes eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist, ist eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich verzichtet werden.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

14. Abstandsflächen

Bei der Ermittlung der Abstandsflächen können diese gegenüber den Grundstücken Nr. 1098/1, 1099 und 1095 nicht entsprechend den Vorgaben der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Elchingen eingehalten werden.

Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Elchingen (Stand 26.01.2021) gibt vor, dass abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten 1 H, mind. jedoch 3 m beträgt.

Die Abstandsfläche von 1 H kann gegenüber den vorlautend aufgeführten Grundstücksgrenzen nicht ganz eingehalten werden. Die Abstandsflächen werden in diesen Bereichen auf 0,9 H und 0,7 H reduziert.

Die Reduzierung wird als städtebauliche vertretbar angesehen, da der Kindergartenneubau jeweils auf der Nordseite der angrenzenden Grundstücke errichtet wird. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie eine ausreichende Besonnung der angrenzenden Wohngebäude kann trotz der Abstandsflächenreduzierung gewährleistet werden.

15. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Zielsetzung des Baugebiets als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten für den Neubau Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Gebäudeausbildung, die Dachflächen, die Freiflächengestaltung sowie die Einfriedungen festgesetzt.

16. Flächenbilanz

Geltungsbereich Satzungsgebiet gesamt	ca. 6.927 m² (100,0 %)
Gemeinbedarfsfläche	ca. 6.168 m ² (61,5 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 411 m ² (4,3 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	ca. 152 m ² (4,3 %)
Fußweg	ca. 196 m ² (4,3 %)

17. Kostenangaben

Der Gemeinde Elchingen entstehen die Kosten für den Bebauungsplan, die Kosten für den Ausbau der technischen und verkehrlichen Erschließung, sowie die Kosten für die Errichtung des Kindergartengebäudes.