

Eichenau

Landkreis Fürstentfeldbruck

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

B 48 „Kindertagesstätte an der Tannenstraße“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-76 Bearb.: Neu

Plandatum

06.10.2009
15.12.2009

Begründung

- 1 Anlass und Zweck des Bebauungsplans
- 2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes
- 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 4 Inhalt des Bebauungsplans
- 5 Grünordnung
- 6 Immissionsschutz
- 7 Realisierung der Planung
- 8 Flächenbilanz

1 Anlass und Zweck des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau hat am 28.07.2009 beschlossen, auf Antrag der Firma ASTO Zukunftsimmobilien GmbH einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine privatbetriebene Kindertagesstätte und Praxisräume aufzustellen. Anlass der Planung ist der Bedarf an weiteren Kinderbetreuungseinrichtungen in der Gemeinde.

Auf einem Teil des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1984 an der Tannenstraße ist deshalb die Errichtung einer privatbetriebenen Kindertagesstätte mit 3 Krippengruppen, 1 Kindergartengruppe für Vorschulkinder und 1 (Regel-) Kindergartengruppe vorgesehen. Außerdem sollen Praxisräume entstehen.

In den vergangenen Jahren sind die Zahlen der „jüngsten“ Jahrgänge durch Zugang deutlich gestiegen. Nicht allein dadurch ist der Bedarf an Krippenplätzen in den letzten Jahren sprunghaft gestiegen. Außerdem besteht laut § 24 SGB VIII ab dem Jahr 2013 für Kinder ab dem 1. Lebensjahr ein Rechtsanspruch auf Betreuung in einer Kindertageseinrichtung oder in der Tagespflege, auch für Kinder unter 1 Jahr besteht unter bestimmten Umständen (z.B. Berufstätigkeit der Eltern) ein Rechtsanspruch auf Betreuung. Bis dahin ist ein bedarfsgerechter Ausbau des Betreuungsangebotes für Kinder unter 3 Jahren anzustreben. Im Bereich der Kindergartenplätze besteht zur Zeit eine Betreuungsquote von 90 % der Kinder im Kindergartenalter. Neben der Einrichtung der zusätzlichen Krippengruppe würde durch die Einrichtung einer zusätzlichen Kindergartengruppe eine Entspannung in diesem Bereich entstehen, die es ermöglicht, auch Kinder zwischen 2,5 – 3 Jahre im Kindergarten aufzunehmen.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde – soweit Platz dafür bestand – diese Möglichkeit in den Gemeindecindergärten eröffnet, wobei jedes unter-3-jährige Kind bis es 3 Jahre alt wird den Platz von 2 Kindern belegt. In diesem Jahr konnte das Angebot nicht realisiert werden, weil die Kindergartenplätze durch über-3-jährige Kinder belegt wurden. Für den Kindergarten wurden 36 % der 2,5 – 3-jährigen Kinder angemeldet, für diese Betreuungsform besteht also ein deutlicher Bedarf.

Die Errichtung von Praxisräumen schafft die Möglichkeit, die Kindertagesstätte insbesondere durch kinderspezifische (Therapie-)Einrichtungen zu ergänzen, wie z.B. Ergotherapie und Logopädie.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass der Bebauungsplan Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutz-Richtlinie befürchten lässt oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet. Somit wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000 m² liegt.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

4 Inhalt des Bebauungsplans

Die Planung des Vorhabenträgers sieht einen Gebäudekomplex auf dem gekennzeichneten Bereich des Plangebietes vor, der einen Teil als Praxisbereich und einen größeren Teilbereich als Kindertagesstätte vorsieht.

Die Praxen befinden sich dabei in dem Gebäudeteil, welcher zur Tannenstraße ausgerichtet ist (siehe Vorhabenplan). Die Räumlichkeiten der Kinderbetreuung werden nach Südosten hin angebaut.

Das städtebauliche Konzept sieht eine traufständige Bebauung entlang der Tannenstraße vor, die den hinten liegenden Gebäudekomplex von der Straße abschirmt. Die zulässige Höhe der straßenseitigen Bebauung entspricht der Höhe der gegenüberliegenden Wohnbebauung. Zum Friedhof hin wird eine geringere Höhe des Gebäudes vorgesehen.

Die Abstandsflächen gemäß BayBO werden im Norden und Süden des Plangebietes unterschritten, um die vorgesehene Nutzung auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück umsetzen zu können. Durch die im Norden angrenzende gemeindliche Grünfläche, sowie gemeindeeigene Feuerwehrflächen im Süden des Grundstücks, ist keine negative Auswirkung der geringeren Abstandsfläche zu erwarten.

Die gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze werden senkrecht zur Fahrbahn angeordnet. Der öffentliche Fuß- und Radweg wird hinter der Stellplatzfläche entlang geführt, wodurch eine, vom fließenden Verkehr getrennte, Eingangssituation der Kindertagesstätte und der Praxen entsteht und die Verkehrssicherheit steigt.

5 Grünordnung

Für den Bebauungsplan, der im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, findet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Umweltprüfung statt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, zumal es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt. Der baulichen Entwicklung innerhalb geschlossener Ortschaften ist im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu geben.

Das Grundstück wurde bisher extensiv genutzt.

Auf dem Grundstück befinden sich drei Eichen, von denen zwei Bäume erhalten bleiben können. Der Erhalt des Baumbestandes wird durch die Festsetzung A 7.5 gesichert. Der Bauraum wird dabei bis zu ca. 4m an die im Südosten des Plangebiets als zu erhalten festgesetzte Eiche herangeführt. Da das Gebäude nicht unterkellert wird, ist davon auszugehen, dass der Baum bei geeigneter Sicherung erhalten werden kann.

Die Gestaltung des Außenbereiches der Kindertagesstätte wird dem Vorhabenträger überlassen. Mit den Festsetzungen wird jedoch eine Mindestanzahl an Baumpflanzungen gesichert um eine geeignete Durchgrünung des Bereichs zu gewährleisten.

Mit der Festsetzung von 2 Bäumen im Bereich der Stellplätze wird eine Auflockerung der Stellplätze und Gliederung der Gebäudefront erreicht.

6 Immissionsschutz

Aufgrund der gewerblichen Geräuschvorbelastung des Plangebiets durch das Aldi-Zentrallager im Süden und den Aldi-Markt im Norden sowie die Feuerwehr, wurde bereits im Ende 2008 ein Schallgutachten erstellt, um die Geräuschimmission auf dem Grundstück mit der Fl.Nr.1984 zu ermitteln. Aufgrund des Ergebnisses der Schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. M74 534/2 wird Wohnen in diesem Bereich ausgeschlossen und darauf hingewiesen, dass die Öffnungszeiten der Einrichtungen auf den Zeitraum vom 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu begrenzen.

7 Realisierung der Planung

Die Realisierung der Planung wird über einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen der Gemeinde Eichenau und dem Vohabenträger geregelt. Als Vorhabenplan liegt die Planung des Vorhabenträgers, erstellt durch das Büro „Stammler Architekten“, in der Fassung vom 08.10.2009 vor.

8 Flächenbilanz

Geltungsbereich	2.436qm
Davon	
Erschließungsfläche, einschließlich öffentlichem Fußweg	389 qm
Nettobauland	2.047qm

Planfertiger München, den.....

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Eichenau, den.....

.....
(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)