



## **STADT SCHROBENHAUSEN**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

### **Bebauungsplan Nr. 123 „Comenius-Kindergarten“**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 25.04.2023

Projekt-Nr.: 1031.066

#### **Auftraggeber:**

#### **Stadt Schrobenhausen**

Lenbachplatz 18  
86529 Schrobenhausen  
Telefon: 08252 90-0  
Fax: 08252 90-226  
E-Mail: [stadt@schrobenhausen.de](mailto:stadt@schrobenhausen.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/ Ilm  
Telefon: 08441 5046-0  
Fax: 08441 490204  
E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

#### **Bearbeitung:**

Judith Mildner, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin  
Stefanie Edinger-Beuschel, Landschaftsarchitektin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>6</b>
3.1	Lage .....	6
3.2	Erschließung .....	6
3.3	Beschaffenheit.....	6
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>8</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	8
4.2	Regionalplan .....	9
4.3	Flächennutzungsplan .....	10
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Planerisches Konzept</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung, Wohneinheiten, Gemeinbedarfsfläche .....	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	14
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	15
7.4	Tiefgaragen und Stellplätze .....	16
7.5	Gestalterische Festsetzungen .....	17
7.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
<b>8</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>19</b>
8.1	Bedarfsermittlung .....	19
8.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung .....	20
<b>9</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b> .....	<b>20</b>
9.1	Umweltschutz .....	20
9.2	Artenschutz .....	21
9.2.1	Allgemeine Beschreibung .....	22
9.2.2	Aussagen zu potenziellen Quartiermöglichkeiten am Gebäude .....	23
9.2.3	Aussagen zu Horstbäumen und Höhlen-/Spaltenquartiere sowie Nistkästen ...	25
9.2.4	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten .....	28

9.2.4.1 Vögel .....	28
9.2.4.2 Fledermäuse .....	28
9.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung .....	29
9.2.6 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) .....	30
9.2.7 Fazit .....	30
<b>10 Weitere Belange .....</b>	<b>31</b>
10.1 Immissionsschutz .....	31
10.2 Denkmalschutz .....	32
10.3 Klimaschutz .....	32
10.4 Bodenschutz .....	34
<b>11 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>36</b>
11.1 Verkehrliche Erschließung, Abfallentsorgung .....	36
11.2 Wasserversorgung .....	36
11.3 Umgang mit Niederschlagswasser .....	36
11.4 Abwasserentsorgung .....	37
11.5 Weitere Versorgungshinweise .....	37
<b>12 Flächenbilanz .....</b>	<b>38</b>
<b>13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>38</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte .....	7
Abb. 2:	Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur .....	9
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan .....	11
Abb. 4:	Lageplan Konzept, Stand 20.12.2022.....	13
Abb. 5:	Vogelnistkasten mit Kotspuren und Vogelnistkasten mit außerhalb, oben aufliegendem Nest im Süden des Gebäudes.....	23
Abb. 6:	Fassadenloch mit Anflugstange und Vogel-Kotspuren im Südwesten des Gebäudes.....	23
Abb. 7:	Plattenverkleidung im Westen des Gebäudes .....	24
Abb. 8:	Öffnungen an der Fassade und am First im Westen des Gebäudes.....	24
Abb. 9:	Vogelnistkasten (besetzt mit Star) im Westen (außerhalb des Geltungsbereiches) .....	25
Abb. 10:	Naturbaumhöhle (besetzt mit Star) im Westen (außerhalb des Geltungsbereiches) .....	26
Abb. 11:	Rindenabplatzungen an der Kiefer im Nordosten des UG .....	26
Abb. 12:	Rindenabplatzungen an Kirschbäumen im Süden des UG .....	27
Abb. 13:	Rindenspalten an Bäumen im Osten des UG .....	27

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Schutzstatus der im UG nachgewiesenen europäischen Vogelarten: .....	22
Tab. 2:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....	32
Tab. 3:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	33
Tab. 4:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	38

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Baugrund- und Schadstoffuntersuchung, Blasy & Mader, Eching a. Ammersee, P.Nr. 12912, vom 30.11.2022
Anlage 2:	Schalltechnische Untersuchung, Ing.-Büro Kottermair, Altomünster, Nr. 8295.1 / 2023 – FB, vom 12.04.2023

## 1 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Schrobenhausen hat am 24.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Veranlasst wird die Planung durch die hohe Nachfrage an Kinderbetreuungsplätzen und den dringenden Sanierungsbedarf des bestehenden Kindergartens.

## 2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung und kann daher im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet ist von bestehender Bebauung umschlossen und durch die markanten Zäsuren der umliegenden Straßen mit ihren Böschungen dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Die verfahrensrechtlichen Vorgaben des § 13a BauGB gründen auf dem Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, erfordern zusätzlich aber eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit. Parallel dazu wurde eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die übrigen Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens liegen vor:

- Durch den Bebauungsplan werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.
- Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Eine Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist nicht erforderlich und wird daher auch nicht durchgeführt.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen.

Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit als üblich vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Daher orientiert sich die Dauer der Auslegung (ggf. mit vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen) an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

### 3 Beschreibung des Plangebiets

Die Stadt Schrobenhausen liegt im südlichen Teil des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen im Regierungsbezirk Oberbayern und im Südosten der Region 10 Ingolstadt. Neben dem Hauptort Schrobenhausen gehören weitere 21 Stadtteile, die sich auf sechs Gemarkungen verteilen, zum Stadtgebiet. Sitz der Verwaltung und der Bildungs- und Kultureinrichtungen ist Schrobenhausen.

Das Stadtgebiet ist aufgrund der Flüsse Paar und Weilach, der topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten sowie der überörtlicher Verkehrsachsen in mehrere Teilbereiche gegliedert.

#### 3.1 Lage

Das Plangebiet liegt in Schrobenhausen im südlichen Teil der Stadt, nördlich der B 300 und östlich der Gerolsbacher Straße (St 2050). Es grenzt im Norden an die St.-Sebastian-Straße und umfasst das Gelände des dortigen Kindergartens. Im Süden reicht das Plangebiet bis zur Zufahrtsstraße zur Straßenmeisterei und umfasst den westlichen Teil dieser Zufahrt. Im Westen umfasst das Plangebiet die Böschung zur tieferliegenden Gerolsbacher Straße, im Osten die vorhandene Wohnbebauung an der St.-Kolping-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Schrobenhausen die Flurstücke 650, 651/2, 651/1 (tlw.) und 650/3 (tlw.) und ist ca. 1,28 ha groß.

#### 3.2 Erschließung

##### Überörtliche Zusammenhänge:

Schrobenhausen ist über die Bundesstraße B 300, welche südöstlich des Hauptortes verläuft, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ingolstadt und Augsburg sind über die B 300 in ungefähr 40 PKW-Fahrminuten zu erreichen. Schrobenhausen ist an das Linien- und Regionalbusnetz angebunden. Der zentrale Omnibusbahnhof liegt am Bürgermeister-Stocker-Ring nah an der Innenstadt. Von dort aus fahren Buslinien unter anderem nach Neuburg a. d. Donau, Aichach und Ingolstadt. Ferner liegt Schrobenhausen an der Bahnlinie Ingolstadt – Augsburg.

##### Plangebiet:

Das Plangebiet ist über die St.-Sebastian-Straße und die Gerolsbacher Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

#### 3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist geprägt durch die umliegende Wohnbebauung und den bestehenden Kindergarten. Auf der terrassierten Freifläche des Kindergartens sind einige große Bäume vorhanden, die das Freigelände beschatten. Der südliche Teil des Plangebiets wird ackerbaulich genutzt. Am westlichen und südlichen Rand sind im Böschungsbereich Gehölze vorhanden. Die Böschung zur Gerolsbacher Straße ist

mit großen Natursteinblöcken befestigt bzw. an der Bushaltestelle mit einer Stützmauer abgefangen.

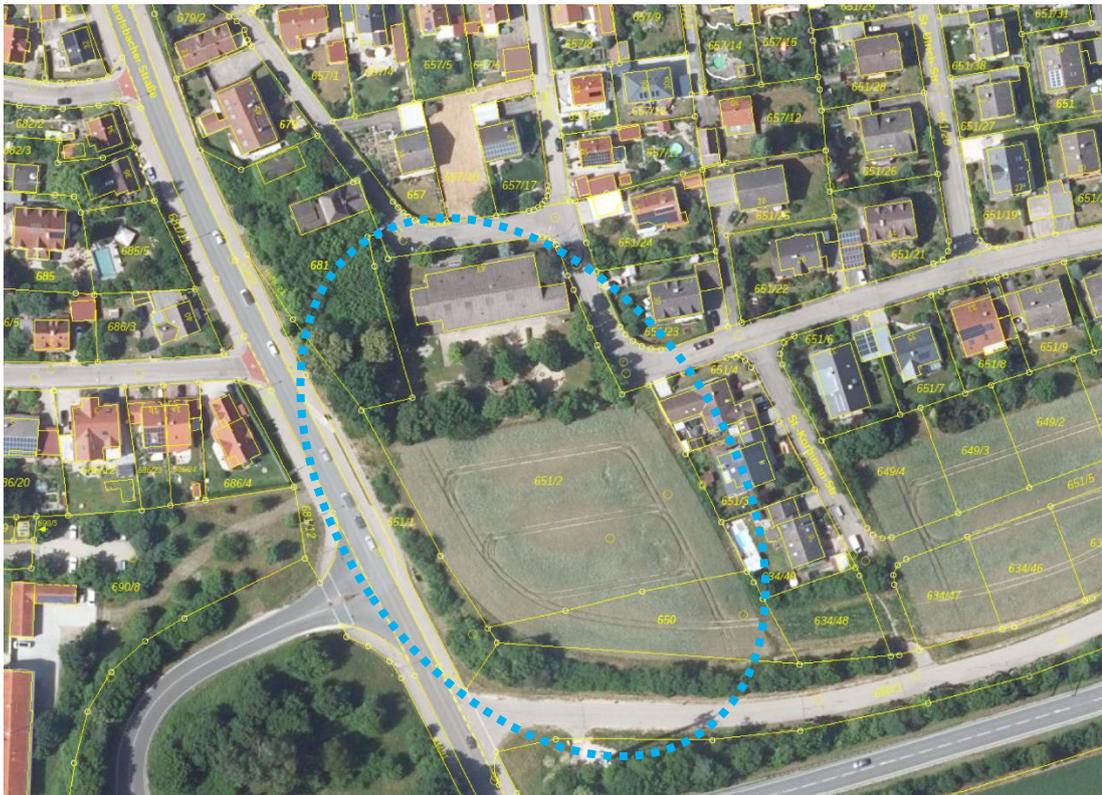


Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte<sup>1</sup>

Die Gehweghinterkante der St.-Sebastian-Str. liegt im Norden vor dem Plangebiet auf rund 430 m ü. NHN und steigt an auf rund 433,70 m ü. NHN am östlichen Rand des Plangebiets. Der Eingangsbereich des Kindergartens liegt auf rund 431,3 m ü. NHN, die südliche Grundstücksgrenze mittig auf rund 434,15 m ü. NHN. Das Gelände steigt weiter stetig an und erreicht am südlichen Rand des Ackers, im Osten, seinen Hochpunkt auf rund 435,0 m ü. NHN. Die dortige Böschung überwindet das Gelände zur tieferliegenden Zufahrt zur Straßenmeisterei, hier auf einer Höhe von rund 433,3 m ü. NHN. Die Gerolsbacher Straße fällt nur leicht von Süden (Gehweghinterkante ca. 430,3 m ü. NHN) nach Norden (Gehweghinterkante ca. 429 m ü. NHN). Die Höhendifferenz auf der Höhe der Bushaltestelle wird mit Mauern und Böschungen überwunden und beträgt rund 3,5 m.

Schutzgebiete oder Biotopie jeglicher Art befinden sich nicht im Plangebiet.

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics; BayernAtlas, abgerufen am 15.03.2023

## 4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Schrobenhausen ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) als ländlicher Raum dargestellt.

#### Raumstruktur

- 2.2.5 (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann.“

Das LEP gibt für die Siedlungsentwicklung Ziele (Z), die nicht der Abwägung unterliegen, und weitere Grundsätze vor, die im Folgenden ausschnittsweise genannt werden, sofern sie für die weitere Planung von Belang sind:

#### Siedlungsstruktur

- 3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“
- 3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“
- 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.“
- 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)“

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (...) (LEP 1.3.1 (G)). Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (LEP 6.1 (G)). Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP 6.2.1 (G)).

## 4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (in Kraft seit 06.02.2023) ist Schrobenhausen als Mittelzentrum dargestellt. Schrobenhausen liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Darüber hinaus liegt die Stadt Schrobenhausen im Tourismusgebiet (Nr. 28) „Neuburg und Schrobenhausen mit Umgebung“.

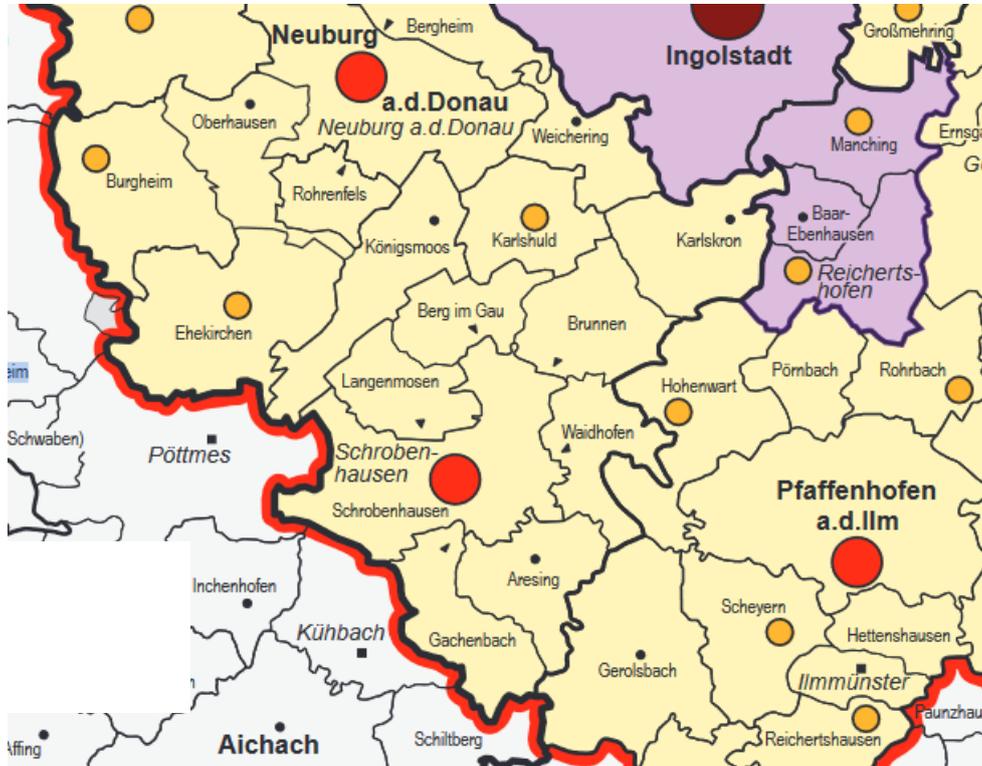


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur<sup>2</sup>

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur:  
Flächensparen:

- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

Vermeidung von Zersiedelung

- 3.1.1 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden [...].

Siedlungsentwicklung

<sup>2</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt: Karte 1 Raumstruktur, i.d.F. vom 19.12.2022

- 3.4.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine [...] wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen [...].
- 3.4.3 (G) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Im Bereich soziale und kulturelle Infrastruktur werden im Regionalplan folgende Aussagen zur Bildung genannt:

- 8.3.1.2 Z Kindergärten sollen in jeder Gemeinde, außerschulische Einrichtungen möglichst in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Von einer Übereinstimmung des Bebauungsplans mit den übergeordneten Planungen wird ausgegangen.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der nördliche Teil des Plangebietes um das bestehenden Kindergartengebäude als Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“, der übrige Teil des Plangebiets als Grünfläche dargestellt. Darin wird empfohlen, die Grünfläche als Grünzäsur aufgrund der besonderen Bedeutung für die Siedlungsstruktur bzw. das Ortsgefüge zu erhalten. Die Gehölzstrukturen am südlichen Rand des Plangebiets sowie am südlichen Rand der Freispielfläche des Kindergartens sind im Flächennutzungsplan erfasst.

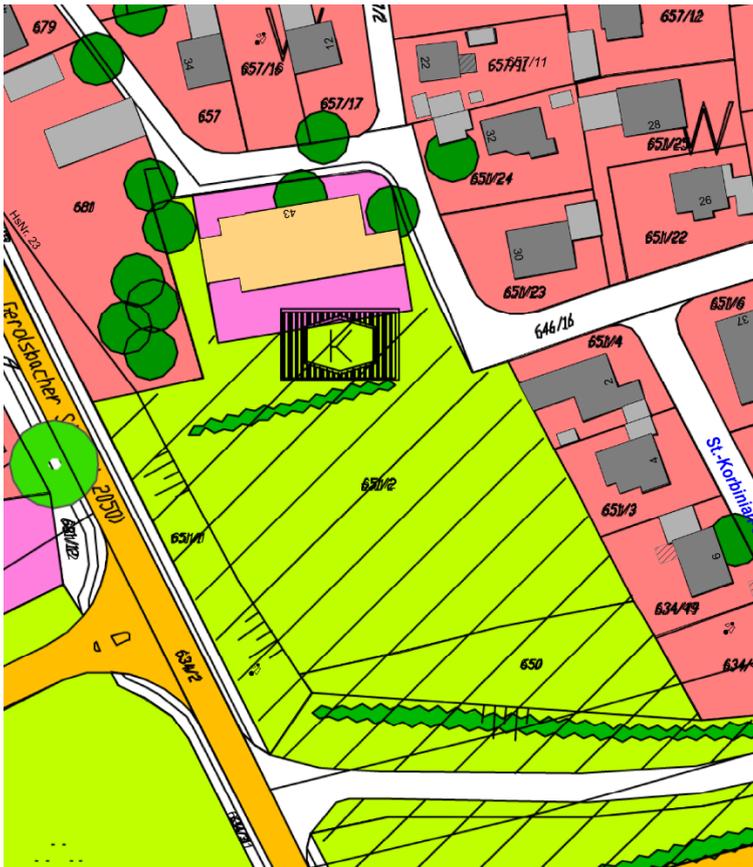


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Die Planungen sind nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt, so dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Die gesamtstädtische Konzeption des Flächennutzungsplans ist durch die Aktualisierung der Zielvorgaben, die Verlagerung der Gemeinbedarfsfläche und der geringfügigen Siedlungserweiterung nicht betroffen.

## 5 Ziele und Zwecke der Planung

Die bestehende Comenius Kindertagesstätte Schrobenhausen in der St.-Sebastian-Straße muss dringend erneuert werden. Der Zustand der zurzeit 3-gruppigen Einrichtung wird als desolat und nicht sanierungsfähig eingeschätzt. Zugleich besteht in Schrobenhausen weiterhin ein großer Bedarf an Betreuungsplätzen aufgrund der steigenden Einwohnerzahlen und des sich ändernden Betreuungsbedarfs im Tagesverlauf. Daher soll auf der bislang unbebauten Fläche südlich des Kindergartens eine neue Einrichtung entstehen.

Nach Inbetriebnahme soll der Abriss des vorhandenen Kindergartens erfolgen und die Fläche zukünftig für den Wohnungsbau genutzt werden. Aufgrund der integrierten Lage im Stadtgebiet soll Geschosswohnungsbau entstehen, der sich in die umgebende Baustruktur einfügt.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen geschaffen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Verlegung und Erweiterung des Kindergartens mit ausreichend großer Freifläche, Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und Regelung des Bring- und Holverkehrs
- Ausweisung eines Wohngebietes zur Schaffung von (teilweise gefördertem) Wohnraum in angemessen verdichteter Baustruktur
- Erhalt der Grünstrukturen, insbesondere entlang der umliegenden Straßen und des Baumbestands auf der Kindergarten-Freispielfläche
- Sichere und geregelte Abwicklung des Bring- und Holverkehrs zur Kindertagesstätte
- Flächensparsamer Umgang mit Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen versiegelten Erschließungsflächen

Zur Regelung des Bring- und Holverkehrs mit Ausfahrt im Süden des zukünftigen Kindergarten-Grundstücks über die Zufahrtsstraße zur Straßenmeisterei fanden frühzeitig Abstimmungsgespräche mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt als Eigentümer der Zuwegung statt.

Der auf das Plangebiet einwirkende Straßenverkehrslärm, insbesondere von der B 300, wurde gutachterlich untersucht und führt zu Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

Der Gehölz- und Baumbestand wurde im Rahmen einer Begehung im Hinblick auf artenschutzrechtliche Vorgaben in Augenschein genommen. Eine artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung ist in die Begründung eingearbeitet.

## **6 Planerisches Konzept**

Zur Neuordnung des Areals wurde vom Architekturbüro Obereisenbuchner im Auftrag des Eigentümers (Kirchenstiftung) ein Konzept entwickelt, das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt.

Die für eine ganztägige Betreuung ausgerichtete neue Einrichtung umfasst 4 Kindergärten und 2 Kinderkrippen-Gruppen. Vorgesehen ist eine Errichtung in Holbauweise mit verzinntem Metaldach. Der eingeschossige Baukörper wird mit einer Lärmschutzwand ergänzt und schirmt sich selbst und die Freispielbereiche vom Verkehrslärm ab. Die Gruppenräume sind um den Innenhof angeordnet, im Nordflügel 4 Kindergartengruppen, im Südflügel 2 Krippengruppen. Die zu den jeweiligen Gruppen gehörenden Nebenräume (Sanitär, Schlafräume, Bildungsräume etc.) sowie allgemeine Nebenräume sind nach außen hin angeordnet. Im Ostflügel sind ein Mehrzweckraum, Mensa mit Küche und erforderlichen Nebenanlagen, sowie die Personalräume untergebracht.

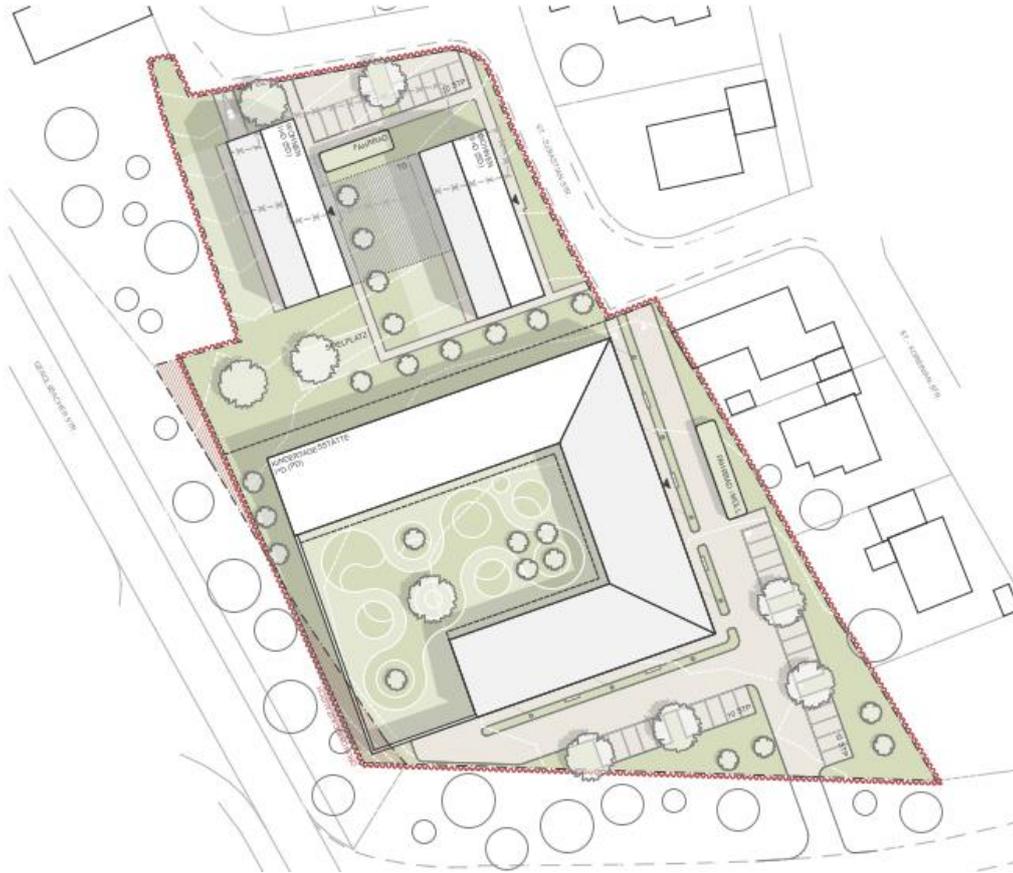


Abb. 4: Lageplan Konzept, Stand 20.12.2022

Der Zugang erfolgt direkt von der geplanten Zufahrt aus in etwa mittig an der Ostfassade. Gegenüber dem Eingang zur KiTa ist ein Nebengebäude für die Ver- und Entsorgung und für Fahrräder vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt ist im Nordosten von der St.-Sebastian-Straße aus vorgesehen. Zur sicheren Abwicklung des Bring- und Holverkehrs und zur Vermeidung von Flächenversiegelung für Wendeanlagen wird im Süden eine Ausfahrt aus dem Grundstück errichtet, die an die Zuwegung zur Straßenmeisterei anschließt. Auf dem Grundstück ist damit vorrangig ein Ein-Richtungs-Verkehr möglich. Die erforderlichen Stellplätze werden im Südosten des Grundstücks nachgewiesen.

Auf dem derzeitigen KiTa-Gelände sollen zukünftig zwei Geschosswohnungsbauten in Nord-Süd-Längsausrichtung untergebracht werden, die über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind. In jedem Gebäude sollen auf 2 Ebenen jeweils 3 oder 4 Wohneinheiten untergebracht werden, die über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen werden. Die Zugänge zu den Gebäuden liegen im Konzept jeweils mittig an der Ostfassade. Die Höhenlage des Erdgeschosses liegt im Süden in etwa auf dem Geländeniveau an der geplanten südlichen Grundstücksgrenze. Mit der Tiefgarage kann die Höhendifferenz überbrückt werden, da die Zufahrt zur Tiefgarage ebenfalls in etwa ebenerdig verläuft. Im Norden soll die Tiefgarage mit Nebenanlagen, Stützmauern und Böschungen in die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen integriert werden. Im Norden des Grundstücks dürfen oberirdische Stellplätze errichtet werden, die mit einer zweiten Zufahrt von der St.-Sebastian-Straße aus angefahren werden können.

Planungsalternativen im Plangebiet wurden mit unterschiedlicher Baukörperform für den Kindergarten und unterschiedlicher Platzierung für den Geschosswohnungsbau geprüft. Der Kindergarten wurde letztendlich wegen seiner schallabschirmenden dergestalt ausgebildet. Der Geschosswohnungsbau wurde hinsichtlich der Unterbringung der Stellplätze und der Lage der Baukörper optimiert, so dass möglichst viele Bäume erhalten werden können.

## **7 Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung, Wohneinheiten, Gemeinbedarfsfläche**

Die Teilung des Plangebiets in ein Wohngebiet im Norden und eine Gemeinbedarfsfläche im Süden erfolgt in etwa entlang des jetzigen Verlaufs der Einfriedung der Kinderfreispielfläche bzw. in Fortführung der südlichen Grundstücksgrenze des östlichen Abschnitts der St.-Sebastian-Straße in Richtung Westen.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird gemäß der o. g. Zielsetzung das Nettobauland als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, also Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig. Aufgrund des hohen Flächenbedarfs oder des mit der Nutzung verbundenen erhöhten An- und Abfahrtverkehrs fügen sich diese Nutzungen nicht in das ortsplannerische Gefüge ein oder würden die umliegende Wohnnutzung beeinträchtigen. Zudem soll der der Wohnnutzung im geplante WA weiter Vorrang eingeräumt werden.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf ein sozial verträgliches Maß begrenzt. Je Wohngebäude sind 8 Wohneinheiten zulässig. Ausnahmsweise sind bis zu 10 WE je Wohngebäude zulässig, wenn in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. Für diese Wohneinheiten gilt gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schrobenhausen ein reduzierter Stellplatzschlüssel. Die erforderlichen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie die für eine hohe Wohnqualität notwendigen wohnungsnahen Freiflächen können für die zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf dem Grundstück untergebracht werden.

Im Süden des Plangebiets ist entsprechend der Zielsetzung und der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten Lage eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die soziale Zweckbestimmung ist eingegrenzt auf eine Kindertagesstätte. In einer Kindertagesstätte können typischerweise verschiedene Arten der Kinderbetreuung, z.B. Kinderkrippe, Kindergarten und Hort, untergebracht werden.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage**

Zur Regelung der baulichen Dichte, des Versiegelungsgrads und der Höhenentwicklung dienen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Sie berücksichtigen

die umgebende Bebauung und sichern das Einfügen in die Nachbarbebauung hinsichtlich der Kubatur der Baukörper.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 sowohl im WA als auch für die KiTa festgesetzt. Damit dürfen 40% des Baugrundstücks mit baulichen Anlagen bebaut werden. Zur Grundflächenzahl sind die Grundflächen der Hauptanlage sowie von Balkonen, Loggien und Terrassen einzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) darf die Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ II von 0,6 überschritten werden. Darüber hinaus wird mit Festsetzung im Bebauungsplan eine Überschreitung bis 0,8 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) ermöglicht, um die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen zu fördern. Damit verbleibt ein hoher Anteil als Grundstücksfreifläche, zum Schutz des Baumbestands und für eine hohe Aufenthaltsqualität auf den Grundstücksfreiflächen. Auf der Gemeinbedarfsfläche darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ II von 0,8 überschritten werden. Da die Stellplätze hier ebenerdig angeordnet werden und auf der Freispielfläche Einbauten geplant sind, soll hier ein höheres Versiegelungsmaß zugelassen werden.

Die Höhenentwicklung des Baugebiets wird über die Vorgabe der maximal zulässige Wandhöhe mit 6,5 m in Kombination mit der Dachneigung bestimmt. Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen. Bei Pultdächern (PD) ist die niedrigere Wandhöhe maßgebend. Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes wird zudem die Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens für jeden Bauraum vorgegeben. Die topographische Situation und die Anschlüsse an die Bestandsstraße wurden dabei beachtet. Von der Vorgabe, 433,8 m ü. NHN für die Kita und 432,8 m ü. NHN für den Geschosswohnungsbau, darf um 0,3 m nach oben oder unten abgewichen werden. Damit wird der Objektplanung Spielraum eingeräumt für eine Optimierung der Höhenplanung im Spannungsfeld zwischen barrierefreier Zugangssituation, Einfahrt in die Tiefgarage und dem Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser in Aufenthaltsräume bei Starkregenereignissen.

### **7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen parzellenweise geregelt. Im Plangebiet sind Einzelhäuser zulässig.

Im WA ist von Osten und Süden eine ausreichende Abstandsfläche gesichert. Für die Baukörper, die in der Konzeptphase eine Abmessung von 30 x 13 m einnehmen, ist jeweils eine Fläche von 32 x 16 m vorgesehen, so dass in der Platzierung ausreichend Spielraum gegeben ist. Die Fläche zwischen den beiden Baukörpern, die mit einer Tiefgarage unterbaut werden soll, ist ebenfalls in das Baufenster integriert.

Um die Baukörperstellung nicht unnötig einzuschränken, dürfen über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus, die westlichen und südlichen Baugrenzen für Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 3,0 m überschritten werden. Insgesamt darf

nicht mehr als 40% der Länge der Gebäudefassade für diese Überschreitungen durch Balkone und Terrassenüberdachungen in Anspruch genommen werden.

Zudem gilt die Abstandflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (Bayerischen Bauordnung) zur Sicherung einer ausreichenden Besonnung, Belüftung und des Sozialabstands. Davon ausgenommen wird die Lärmschutzwand, die in der erforderlichen Höhe (gem. schalltechnischer Untersuchung) ohne eigene Abstandsfläche zulässig ist. Das ist unbeschadet möglich, weil an den betroffenen Grundstücksgrenzen lediglich Verkehrsgrünflächen zur Böschungssicherung zu den angrenzenden Straßen vorhanden sind und daher keine privaten Baugrundstücke eingeschränkt werden.

Ebenfalls geregelt ist die Fläche des Baugrundstücks, die zusätzlich für Stellplätze in Anspruch genommen werden darf. Auch für die Tiefgarage ist eine Bauraum-Erweiterung vorgesehen, die den Bereich bis zu den erhaltenswerten Bäumen ausnutzt. Tiefgaragen sind (ausgenommen deren Zufahrten) nur innerhalb der Baugrenze und der Flächen für Tiefgaragen zulässig. Sie dürfen mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,5 m aus dem Gelände hervorstehen. Hervorstehende Tiefgaragenwände sind mit heimischen Sträuchern vorzupflanzen oder zu begrünen. Nicht überbaute Tiefgaragen sind ausgenommen der Wege, Terrassen und Spielbereiche zu begrünen und flächig mit einer mindestens 20 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen. Für Strauchpflanzungen ist eine Substrathöhe von mindestens 40 cm, für Baumpflanzungen (Kleinbäume) von mindestens 80 cm vorzusehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je zugehörigem Wohngebäude im WA auf max. 15 m<sup>2</sup>, für die Gemeinbedarfsfläche auf max. 30 m<sup>2</sup> begrenzt. Davon ausgenommen sind (überdachte) Fahrradabstellanlagen und Tiefgaragenzufahrten.

#### **7.4 Tiefgaragen und Stellplätze**

Tiefgaragen sind (ausgenommen deren Zufahrten) nur innerhalb der Baugrenze und der Flächen für Tiefgaragen zulässig. Sie dürfen mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,5 m aus dem Gelände hervorstehen. Hervorstehende Tiefgaragenwände sind mit heimischen Sträuchern vorzupflanzen oder zu begrünen. Nicht überbaute Tiefgaragen sind ausgenommen der Wege, Terrassen und Spielbereiche zu begrünen und flächig mit einer mindestens 20 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen. Für Strauchpflanzungen ist eine Substrathöhe von mindestens 40 cm, für Baumpflanzungen (Kleinbäume) von mindestens 80 cm vorzusehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je zugehörigem Wohngebäude im WA auf max. 15 m<sup>2</sup>, für die Gemeinbedarfsfläche auf max. 30 m<sup>2</sup> begrenzt. Davon ausgenommen sind (überdachte) Fahrradabstellanlagen und Tiefgaragenzufahrten. Die Ausnahme gilt sowohl für überdachte als auch für nicht überdachte (Teile von) Tiefgaragenzufahrten oder Fahrradabstellanlagen.

## 7.5 Gestalterische Festsetzungen

Mit den gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan soll ein Beitrag zur ortstypischen Gestaltung der geplanten Wohngebäude sowie zu deren Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild geleistet werden. Die Stadt Schrobenhausen legt zugleich Wert darauf, dass die getroffenen Festsetzungen im Vollzug umsetzbar und kontrollierbar sind. Individuelle, moderne Gestaltungsmöglichkeiten sollen nicht unnötig eingeschränkt werden.

Aufgrund der Lage am Hang wird auf eine geordnete Dachlandschaft Wert gelegt. Daher enthält der Bebauungsplan Vorgaben für Hauptgebäude zur Dachform, Dachneigung, zur Firstrichtung, zur Dachdeckung, zu Dachaufbauten und -einschnitte. Es sind Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von max. 8° Grad und Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von max. 25° Grad zulässig. Der Hauptfirst ist über die Gebäudelängsseite anzuordnen. Für die Dachdeckung sind stark glänzende und stark reflektierende Materialien, ausgenommen Solarmodule, nicht zulässig. Die geplante Dachdeckung der Kita in verzinsten Edelstahl unterliegt nicht der Kategorie „stark glänzend oder stark reflektierend“ und ist damit zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig. Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen u.ä. Diese können auch in anderer Dachform, Dachneigung oder Materialität ausgebildet werden. Insbesondere für die Dächer von Nebengebäuden wird aufgrund vielfältigen ökologischen Vorteile eine Dachbegrünung empfohlen.

Aufgrund der Hanglage sind mit der Bebauung Geländeänderungen und die Anlage von Stützmauern notwendig. Um deren Einbindung in die landschaftsplanerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen vorzubereiten und die Anschlüsse an den Straßenbestand und die Nachbargrundstücke abzusichern, enthält der Bebauungsplan die nachfolgenden Regelungen:

Das Gelände darf entlang der Gebäude bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgefüllt oder abgegraben werden. Entlang der Grundstücksgrenze ist das vorhandene Gelände außerhalb von Zufahrten und Zugängen in einer Breite von mind. 1,0 m unverändert zu erhalten oder an das Niveau der hinteren Gehwegkante bzw. Straßenkante anzugleichen. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden.

Stützmauern werden mit einer max. Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Sie müssen zueinander sowie entlang der Grundstücksgrenzen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Davon ausgenommen sind notwendige Stützmauern an Zufahrten zu Tiefgaragen, Stellplätzen etc. oder an Eingängen. Die Grundstücksflächen vor Stützmauern sind zu bepflanzen.

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Terrassentrennwände auf einer Länge von 3,0 m. Zäune sind am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mindestens 10 cm).

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Behälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

## 7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die Vorgaben zur Grünordnung dienen dem Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands, der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, der Strukturanreicherung und als Grundlage für eine naturnahe Gestaltung oder Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts sind befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke). Davon ausgenommen sind befestigte Spielbereiche sowie die Zu- und Ausfahrt der Kindertagesstätte.

Alle nachfolgend festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.

### Erhaltung Gehölzbestand

Der Baumbestand ist zum Erhalt festgesetzt, sofern das nicht bereits absehbar mit den geplanten Baumaßnahmen unvereinbar ist. Dabei wurde sowohl die Lage als auch die Höhenlage der Bäume bzw. erforderliche Geländeänderungen im Nahbereich der Bäume geprüft und mit der Objektplanung abgestimmt. Bäume, die aus artenschutzrechtlicher Sicht nur nach fachlicher Prüfung entfernt werden dürfen, sind zusätzlich im Plan gekennzeichnet. Sie können aufgrund der Lage an der zukünftigen Grundstücksgrenze oder erforderlicher Geländeanpassungen voraussichtlich nicht erhalten werden und wurden daher nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt (zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße: s. Kap. 9.2).

Mit einem Erhaltungsgebot ist auch die Fläche mit Bäumen und Gehölzen auf der als Verkehrsgrün erfassten Böschung belegt. Lediglich im Bereich der geplanten Ausfahrt Süd

### Privates Grün

Die Vorgaben gelten sowohl für das WA als auch für die KiTa; der Begriff „privat“ stellt hier lediglich einen Unterschied zu öffentlichen Grünflächen her, die im Plangebiet nicht vorgesehen sind. Er ist mit einer private Trägerschaft, gemeinwohlorientierte Nutzung oder ähnlichem in Verbindung zu bringen.

Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind aufgrund der trennenden Wirkung dieser Hecken nicht zulässig.

Der Aufheizung von Stellplatzflächen soll mit Baumpflanzungen entgegengetreten werden. Zudem dienen die Bäume einer räumlichen Gliederung. Bei gereihten Stellplätzen ist nach maximal 5 Stellplätzen ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen mit

mindestens einem heimischen Laubbaum vorzusehen (Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm).

Im WA sind keine weiteren Baumpflanzungen vorgegeben, da hier der Schwerpunkt auf den Erhalt des Gehölzbestandes liegt. Im Bereich des KiTa-Innenhofs dagegen wird die Pflanzung weiterer Laub- oder Obstbäume zur Bereicherung der Spiel- und Erlebniswelt und zur Durchgrünung vorgegeben (Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm; Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm). Die in der Planzeichnung vorgesehen Standorte sind bis zu 6 m flexibel, damit die Freiflächenplanung flexibel agieren kann.

Im WA sind Vorgärten, soweit nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offen-porigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

## **8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Ilmmünster kommt diesem Belang nach und weist Bauland bedarfsorientiert aus. Die Gemeinde geht derzeit von einem größeren Bedarf aus, der auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde und die Lage in der prosperierenden Region Ingolstadt zurückzuführen ist.

### **8.1 Bedarfsermittlung**

Der Wohnflächenbedarfs und das kommunale Flächenmanagement wurde ausführlich im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung dargelegt (Baulandbedarf und kommunales Flächenmanagement, Planungsbüro Ecker, Schrobenhausen, Anlage zur Begründung der 14. Flächennutzungsplanänderung, 2019). Kurz zusammengefasst kommt die Ermittlung zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Wohnbauflächenbedarf der nächsten 10 Jahre: ca. 30,1ha
- Im Gesamtflächennutzungsplan ausgewiesen: ca. 19,2 ha
- Durch Änderungsverfahren vorbereitet: ca. 11,8 ha
- Durchschnittlicher Zuwachs im Stadtgebiet von 61 Einwohnern/Jahr
- Auflockerungsbedarf: 311 WE
- Bedarf durch Bevölkerungswachstum: 290 WE

Die geringfügige Überschreitung der Baulandausweisung auf FNP-Ebene von weniger als 1 ha wurde über den betrachteten Zeitraum von 10 Jahren für vernachlässigbar gehalten.

Auf die Bedarfsermittlung sei an dieser Stelle verwiesen.

## **8.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung**

Die Stadt Schrobenhausen selbst verfügt über keine alternativen und geeigneten Grundstücke in integrierter Lage.

Sie hat in den letzten Jahren kontinuierlich Bebauungspläne zur Nachverdichtung privater Baugrundstücke bzw. zur Folgenutzung von Brachflächen aufgestellt und über Baugenehmigungen im Innenbereich (gem. § 34 BauGB) die Schließung von Baulücken aktiv unterstützt.

Die vorliegende Planung ist selbst eine Innenentwicklungsmaßnahme und dient dem Verbleib des Kindergartens im angestammten Teilbereich von Schrobenhausen. Die bestehende Kindergartenfläche wird mit einer geeigneten Folgenutzung einer erneuten Verwertung im Siedlungszusammenhang zugeführt. Mit der Planung entstehen max. 20 neue Wohneinheiten in bevorzugter Lage im Siedlungszusammenhang auf einem voll erschlossenen Grundstück. Sie tragen dazu bei, den Wohnungsbedarfs der Stadt Schrobenhausen zu verringern.

## **9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes**

### **9.1 Umweltschutz**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche zur Folge, welche durch die umliegende Bebauung sowie durch die angrenzenden Straßen vorbelastet ist und insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt hat. Die neue Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung dieser Fläche; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Besonders hervorzuheben ist der schonende Umgang mit dem Gehölzbestand und die artenschutzrechtlichen Vorgaben zum Schutz von Gehölz- und Gebäudebrütern. Mit den grünordnerischen Vorgaben werden die Voraussetzungen für struktur- und artenreiche Grundstücksfreiflächen geschaffen, die wiederum als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geeignet sind. Durch die Vorgaben des Bebauungsplans kann daher die Gesamtsituation von Natur und Landschaft weitgehend erhalten bleiben.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 9.2 Artenschutz

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens (mit Gebäudeabriss und Gehölzrodung) ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Demzufolge kann es potenziell zu erheblichen Beeinträchtigungen streng und/oder europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten kommen, sodass die Vereinbarkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in der vorab überprüft werden.

Folgende Verbotstatbestände werden geprüft:

- Tötungs- und Verletzungsverbot: § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
- Störungsverbot: § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
- Schädigungsverbot für Tierarten: § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
- Schädigungsverbot für Pflanzenarten: § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG

Sollte es durch die geplante Maßnahme zu Verstößen gegen die genannten Verbote kommen können, werden Vermeidungs-, Minimierungs- und/ oder Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Am 23.03.2023 fand eine Übersichtsbegehung zur Erfassung von artenschutzrechtlichen Strukturen inkl. Fotodokumentation am Gebäude sowie im Gehölzbestand im Untersuchungsgebiet (UG) statt:

- Erfassung Gebäudebrütern
- Suche nach Fledermausspuren am Gebäude und Erfassung von potenziellen Quartiermöglichkeiten am Gebäude
- Erfassung von Horstbäumen und Höhlen- /Spaltenquartiere (Avifauna)
- Aussagen zur Quartiereignung von potenziell vorhandenen Baumhöhlen- /Spaltenquartiere in Bezug auf Fledermäuse

In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK Stand: 27.06.2019) sind im Vorhabengebiet sowie in der näheren Umgebung keine Fundpunkte vermerkt.

### 9.2.1 Allgemeine Beschreibung

Nachfolgende **Vogelarten** wurden im Rahmen der Übersichtsbegehung bei der Nahrungssuche beobachtet bzw. verhört.

Tab. 1: Schutzstatus der im UG nachgewiesenen europäischen Vogelarten:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	Bemerkung
Amsel*	<i>Turdus merula</i>	-	-	Nahrungsgast
Blaumeise*	<i>Cyanistes caeruleus</i>	-	-	Nahrungsgast
Buchfink*	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	Nahrungsgast
Eichelhäher*	<i>Garrulus glandarius</i>	-	-	Nahrungsgast
<b>Haussperling</b>	<b><i>Passer domesticus</i></b>	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>Nahrungsgast</b>
Kohlmeise*	<i>Parus major</i>	-	-	Nahrungsgast
Ringeltaube*	<i>Columba palumbus</i>	-	-	Nahrungsgast
Schwanzmeise*	<i>Aegithalos caudatus</i>	-	-	Nahrungsgast
Star*	<i>Sturnus vulgaris</i>	-	-	Brutvogel (je ein Paar im Nistkasten und in Baumhöhle) außerhalb des Geltungsbereiches
<b>Stieglitz</b>	<b><i>Carduelis carduelis</i></b>	<b>V</b>	-	<b>Nahrungsgast</b>
Zilpzalp*	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	Nahrungsgast

**RLB** aktuelle Rote Liste Bayerns und **RLD** Rote Liste Deutschland

\* „Allerweltsart“

1= vom Aussterben bedroht, 2= stark gefährdet, 3= gefährdet, V= Art der Vorwarnliste

### 9.2.2 Aussagen zu potenziellen Quartiermöglichkeiten am Gebäude

Am bestehenden Gebäude sind drei **Vogelnistkästen** (zwei im Süden und eines im Norden) angebracht. Darüber hinaus war in der Fassade ein Loch mit Anflugstange und Vogel-Kotspuren im Südwesten des Gebäudes zu finden.

Im Gebäude brütende Vogelarten konnten nicht gesehen werden.



Abb. 5: *Vogelnistkasten mit Kotspuren und Vogelnistkasten mit außerhalb, oben aufliegendem Nest im Süden des Gebäudes*



Abb. 6: *Fassadenloch mit Anflugstange und Vogel-Kotspuren im Südwesten des Gebäudes*

Die Holzfassade des Kindergartengebäudes ist größtenteils entweder mit Farbe oder Holzschutzmittel gestrichen. Die Plattenverkleidung steht an einzelnen Stellen ab, so dass ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen hier möglich ist.



Abb. 7: Plattenverkleidung im Westen des Gebäudes



Abb. 8: Öffnungen an der Fassade und am First im Westen des Gebäudes

### 9.2.3 Aussagen zu Horstbäumen und Höhlen-/Spaltenquartiere sowie Nistkästen

Die vorhandenen Bäume wurden im laublosen Zustand auf das Vorhandensein von Höhlen, Spalten und Rindenabplatzungen hin untersucht. Horstbäume wurden ebenso wie die aufgehängten Nistkästen erfasst.

Im Westen hängt außerhalb des Geltungsbereiches an einem größeren Baum ein mit Staren besetzter Nistkasten. In zwei weiteren Bäumen außerhalb des Geltungsbereiches sind Naturhöhlen vorhanden, von denen wiederum eine mit Staren besetzt ist.



Abb. 9: Vogelnistkasten (besetzt mit Star) im Westen (außerhalb des Geltungsbereiches)



Abb. 10: Naturbaumhöhle (besetzt mit Star) im Westen (außerhalb des Geltungsbereiches)

An zwei Kiefern im UG sowie an zwei Kirschbäumen (im Süden am Zaun) sind Rindenabplatzungen vorhanden, die potenziell als Übergangs-, Sommer- oder Schwärmquartier für **Fledermäuse** dienen können. Darüber hinaus sind im Osten am Zaun weitere Bäume mit Spalten oder Rindenabplatzungen zu finden.



Abb. 11: Rindenabplatzungen an der Kiefer im Nordosten des UG



*Abb. 12: Rindenabplatzungen an Kirschbäumen im Süden des UG*



*Abb. 13: Rindenspalten an Bäumen im Osten des UG*

## 9.2.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

### 9.2.4.1 Vögel

Im Gehölzbestand wurden keine Nester gefunden. Da ein Großteil des umfangreichen Gehölzbestandes erhalten bleibt, ist bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen mit keiner Betroffenheit zu rechnen.

Gleiches gilt für die am Gebäude befindlichen Vogelnistkästen sowie die von Vögeln genutzte Fassadenhöhle.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Geltungsbereich sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie nicht erfüllt.

### 9.2.4.2 Fledermäuse

Je nach Fledermausart werden unterschiedliche Lebensräume wie Wälder, offene und halboffene Landschaften sowie Siedlungsbereiche bewohnt und für die Fortpflanzung genutzt. Fledermäuse lassen sich deshalb anhand der Quartierwahl in Gebäudefledermäuse oder in Baumfledermäuse einteilen. Baumhöhlen oder –spalten, Rindenabplatzungen sowie Bauwerke werden als Sommerquartiere genutzt. Winterquartiere in Gewölben, Bauwerken oder frostfreie Höhlen und Keller gelten als Ruhestätte.

Das Gebäude wurde von außen auf das Vorhandensein von geeigneten Strukturen (Wandverkleidung, Windbretter, Außenmauer etc.) hin angesehen. Geeignete Strukturen konnten dabei festgestellt werden. Mögliche Gebäudefledermausbestände wurden aufgrund des nicht feststehenden Abbruchzeitpunkts jedoch noch nicht erfasst. Vor dem Abriss des Gebäudes müssen spätestens im Jahr davor (optimalerweise zwischen Mai und September) gutachterliche Untersuchungen zu potenziellen Quartierplätzen von Gebäudefledermäusen durchgeführt werden. Dazu ist eine für Fledermäuse fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen. Ist eine Betroffenheit gegeben, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und/oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu treffen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

*Hinweis:* Bei Vorkommen von Fledermausquartieren an Gebäuden ist in der Regel ein Abriss nur in den Monaten September/Oktober außerhalb der Wochenstubezeit und vor der Winterschutzzeit erlaubt. Alternativ kann vor dem Abriss ein Fledermaus-Experte die Quartiere kontrollieren und ggf. Tiere bergen/retten. Für dieses Vorgehen ist die Einholung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung (Höhere Naturschutzbehörde) erforderlich.

Die vorhandenen Bäume wurden im unbelaubten Zustand auf das Vorhandensein von Höhlen, Spalten und Rindenabplatzungen hin untersucht. An mehreren Bäumen im Nordosten, Osten und Süden des Geltungsbereiches wurden Strukturen gefunden, die eine Eignung als Fledermausquartier aufweisen. Vor der Baumfällung müssen

spätestens im Jahr davor (optimalerweise zwischen Mai und September) gutachterliche Untersuchungen zu potenziellen Quartierplätzen von Baumfledermäusen durchgeführt werden. Dazu ist eine für Fledermäuse fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen. Ist eine Betroffenheit gegeben, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und/oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu treffen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

*Hinweis:* Bäume mit möglichen Fledermausquartieren dürfen in der Regel nur in den Monaten September/Okttober (bzw. ausnahmsweise März/April) außerhalb der Wochenstubezeit (Mai bis August) und vor der Winterschutzzeit (November bis März) gefällt werden. Ansonsten ist die Fällung durch einen Fledermausexperten fachlich zu begleiten mit abschnittweisem Abtragen von Stamm und Hauptästen, Kontrolle von Quartieren und ggf. Bergung/Rettung von Tieren. Für dieses Vorgehen ist die Einholung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung (Höhere Naturschutzbehörde) erforderlich.

Gehölzstrukturen können von Fledermäusen als Leitlinie bzw. Flugroute genutzt werden. Diese bleiben jedoch in ausreichendem Umfang auch weiterhin als Leitlinie für Fledermäuse bestehen. Eine existenzielle Bedeutung der Freifläche als Nahrungs-/Jagdlebensraum für Fledermäuse kann ausgeschlossen werden, da im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind.

Eine erhebliche Störwirkung der Beleuchtung auf Fledermäuse kann vermieden werden, indem für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED- oder Natriumdampf-Nieder- bzw. Hochdrucklampen mit Richtcharakteristik verwendet werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und/oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität um die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Geltungsbereich auszuschließen, sind für Fledermausarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Rahmen von gutachterlichen Untersuchungen festzulegen.

### **9.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung**

Nach derzeitigem Kenntnisstand müssen folgende Vorkehrungen durchgeführt werden, um Gefährdungen von europäischen Vogelarten oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen:

#### **V1: Zeitliche Beschränkung der Fällung von Gehölzen (ohne Quartierpotenzial für Fledermäuse)**

Gehölzfällungen dürfen lediglich zwischen 1.10. und 28./29.02., außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September), durchgeführt werden. Gehölzrodungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

#### **V2: Erhalt von Bäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse**

Die sich im Nordosten des vorhandenen Gebäudes befindliche, große Kiefer ist zu erhalten und während der Baumaßnahme zu schützen. Gleiches gilt für die im Osten und im Süden befindlichen Bäume mit Quartierpotential.

### **V3: Anbringen von künstlichen Vogelnisthilfen im / am neuen Gebäude**

Am neuen Gebäude sind 4 Nistmöglichkeiten für Vögel zu schaffen. Diese können entweder bereits beim Bau integriert werden (Niststeine, Nischen unter Dachziegeln oder in Traufkasten, etc.) oder als Nistkästen (mit Variation in Größe, Brutinnenraum und Fluglochweiten) am Gebäude fachgerecht angebracht werden.

### **V4: Einfriedungen**

Alle Einfriedungen sind sockellos auszubilden und müssen einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

### **V5: Verwendung von insektenfreundlichem Licht**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden.

### **V6: Schutz Gehölzbestand**

Der vorhandene, zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand ist einschließlich des Wurzelraums während der Bauphase mit festem Bauzaun, Stammschutz o. ä. vor Beeinträchtigungen zu schützen.

## **9.2.6 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

## **9.2.7 Fazit**

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 123 „Comenius Kindergarten“ in Schrobenhausen hat ergeben, dass unter Einhaltung der unter Kapitel 9.2.5 vorgeschlagenen Maßnahmen durch die Realisierung des Vorhabens für die untersuchten Arten(gruppen) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf Gebäude- und Baumfledermäuse ist eine gutachterliche Untersuchung durchzuführen.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 10 Weitere Belange

### 10.1 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, wurden daher die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig untersucht.<sup>3</sup> Im Ergebnis bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans, da die Vorgaben in den Bebauungsplan eingearbeitet und die erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen:

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet werden teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können durch aktive, bauliche und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.
- Durch die Schallschutzwand an der Kindertagesstätte ist zudem sichergestellt, dass im Außenwohnbereich zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten sind. Die Lärmschutzwand wird mit begleitenden Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Da in Mischgebieten (MI) Anlagen für soziale Zwecke, wie z.B. Kindertagesstätten, gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, kann mit der Schallschutzwand gesichert werden, dass der Freispielbereich nur in einem verträglichen Maß beeinträchtigt wird. In innerstädtischen Lagen, in denen als Gemengelagen häufig unterschiedliche Lärmemissionen vorhanden sind, ist zwar eine höhere Belastung gegeben, die jedoch anderen städtebaulichen Rahmenbedingungen, wie z.B. eine gute Erreichbarkeit der Einrichtung und dem Verbleib im angestammten Quartier, gegenüberzustellen ist. Ferner wird der Freispielbereich witterungs-, jahres- und tageslaufabhängig zeitweise stark unterschiedlich genutzt. Eine Beeinträchtigung der Freispielfläche bis hin zu den MI-Werten wird daher insgesamt als vertretbar angesehen.

Die Stadt Schrobenhausen sieht es als angemessen an, die Lärmsituation des Verkehrslärms bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abzuwägen, da die Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 300 und der Staatsstraße St 2050 bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, dass eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV als gerechtfertigt erscheinen lässt. Weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 werden aus städtebaulichen Gründen nicht

<sup>3</sup> schalltechnischen Untersuchung, Ing.-Büro Kottermair, Altomünster, vom 12.04.2023, Nr. 8295.1 / 2023 – FB, im Auftrag des St.-Ulrichwerks der Diözese Augsburg

weiterverfolgt. Die abriegelnde Wirkung einer Lärmschutzwand in Verbindung mit dem Höhenunterschied zwischen Plangebiet und angrenzender Verkehrsflächen würde zu negativen Auswirkungen auf das Ortsbild führen, die es zu vermeiden gilt. Ferner soll die Ausfahrt im Süden des Kita-Geländes offengehalten werden, um die Erreichbarkeit der Einrichtung bzw. die Bring- und Holabläufe optimal gestalten zu können, was zu unzumutbaren notwendigen Überstandslängen der aktiven Lärmschutzmaßnahme führen würde. Ferner soll der umfangreiche und erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestand im Plangebiet aus Gründen des Artenschutzes und zur Eingrünung des Plangebiets erhalten bleiben, was bei einer Vielzahl von baulichen Anlagen im Plangebiet stark erschwert wird. Der Platzbedarf einer aktiven Lärmschutzmaßnahme übersteigt damit die Möglichkeiten im Plangebiet. Auch aufgrund der hohen Kosten, die die geplanten emeinwohlorientierten Nutzungen belasten würden (Kita, gefö. Wohnungsbau) wird diese Alternative nicht weiterverfolgt.

## 10.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

## 10.3 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation. Folgende klimarelevante Aspekte werden bei der Planung berücksichtigt:

Tab. 2: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
<b>Hitzebelastung:</b> (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- Baum- und Gehölzerhaltungsvorgaben - Ergänzende Neupflanzung von Bäumen
<b>Extreme Niederschläge:</b> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von	- Begrenzung des möglichen Versiegelungsgrades

Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgabe wasserdurchlässiger Materialien zur Bodenbefestigung</li> <li>- Erhalt randlicher Grünflächen zur Vermeidung einer Veränderung des Wasserabflusses</li> </ul>
<b>Trockenheit:</b> (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung des möglichen Versiegelungsgrades</li> <li>- Örtliche Versickerung des Niederschlagswassers</li> <li>- -Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser</li> </ul>
<b>Starkwindböen und Stürme:</b> (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Variable Artenauswahl bei Baumpflanzungen</li> </ul>

Tab. 3: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
<b>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien:</b> (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kompakte Gebäudeform</li> <li>- Freihaltung der Dachflächen und geeignete Ausrichtung zur Anbringung von PV-Modulen</li> <li>- Beachtung gesetzlicher Vorgaben, z.B. Gebäudeenergiegesetz, Bayerische Bauordnung (s.u.)</li> </ul>
<b>Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung:</b> (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerstädtische Lage mit guter fußläufiger Erreichbarkeit aus den benachbarten Wohnquartieren</li> <li>- Kurze Anbindung an die Gerolsbacher Straße zur Verknüpfung alltäglicher Wege zur Reduzierung der Fahrten im Tagesgang</li> </ul>

Zum 01.01.2023 ist das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften in Kraft getreten, welches u.a. die Bayerische Bauordnung (BayBO) betrifft. Art. 44a BayBO regelt die PV-Pflicht für staatliche Gebäude und Nichtwohngebäude und sieht eine Empfehlung für die Eigentümer privater Wohngebäude vor. Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben. Die PV-Pflicht besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kraft Gesetz. Die PV-Anlagen müssen nicht nur angebracht, sondern auch zur Stromerzeugung eingesetzt werden. Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht. Dachflächen sind grundsätzlich für die Unterbringung von Modulen geeignet, sofern sie beispielsweise nicht verschattet sind, so dass eine Stromerzeugung unmöglich ist. Die weiteren Vorgaben der BayBO sind zu beachten.

Mit der Novellierung wurde auch das Verhältnis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, dass ebenfalls die Nutzung solarthermischer Anlagen oder Anlagen für Strom aus erneuerbaren Energien vorschreibt.

Angelehnt an die Vorgabe der Bayerischen Bauordnung wird für alle Gebäude im Plangebiet eine PV-Pflicht festgesetzt.

Auf den Dachflächen der Hauptgebäude sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche zu errichten. Teile von Dachflächen sind nicht geeignet, wenn aufgrund von Belichtungs- oder Be- und Entlüftungselementen keine geschlossen belegbare Fläche vorhanden ist oder wenn sie verschattet sind. Die Module sind dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten.

In begründeten Ausnahmefällen kann von der PV-Pflicht abgesehen werden, z.B. wenn andere erneuerbare Energien mit vergleichbarem Stromertrag zum Einsatz kommen oder anderen Fällen von unbilliger Härte.

Die Vorgabe zur Nutzung der Solarenergie gilt auch als erfüllt, wenn der Nachweis gem. Gebäudeenergiegesetz geführt wird. Damit soll der stetigen Verbesserung gesetzlicher Vorgaben Rechnung getragen werden, da eine Bezugnahme auf zukünftige gesetzliche Regelungen im Bebauungsplan nicht möglich ist, zugleich aber kommende Regelungen auch nicht vollständig aufgehoben werden sollen bzw. können.

Überschlägig wurde der Eigenstrombedarf der Kindertagesstätte ermittelt, der mit der vorgegeben Dachflächengröße auf jeden Fall abgedeckt werden kann. Die für die Deckung des Eigenstrombedarfs erforderliche Dachfläche ist auch von der Leistungsfähigkeit der Module abhängig, die momentan technisch weiterentwickelt werden. Der über den Eigenstrombedarf hinausgehende, aus Solarenergie gewonnene Strom, kann bzw. soll in das öffentliche Netz eingespeist werden. Dazu ist rechtzeitig vor Inbetriebnahme ein Einspeiseantrag beim Versorgungsunternehmen (Bayernwerk) zu stellen.

Denkbar ist auch eine vollflächige Belegung der Dachflächen zum Betrieb einer PV-Anlage entweder durch die Eigentümerschaft oder durch einen Pächter der Dachfläche. Die Auswirkungen einer derartigen Anlage auf das nachfolgende Stromversorgungsnetz sind allerdings nicht abschätzbar, so dass von einer derartigen Vorgabe Abstand genommen wurde. Die Prüfung der Leistungsfähigkeit des nachfolgenden Stromnetzes obliegt dem Versorgungsunternehmen. Es wird empfohlen, sie ggf. frühzeitig prüfen zu lassen und den möglichen Einspeisepunkt zu klären.

#### **10.4 Bodenschutz**

Es liegt eine Baugrund- und Schadstoffuntersuchung zum Bauvorhaben Neubau KiTa St. Comenius (beauftragt durch die Katholische Kirchenstiftung St. Jakob) von Blasy & Mader vor.<sup>4</sup> Dem Gutachten sind die folgenden stichpunktartig zusammengefassten Informationen, die für den Bebauungsplan relevant sind, entnommen:

- Der Oberboden ist 0,3 bis 0,6 m mächtig (mehr oder weniger kiesiger, sandiger Schluff weicher Konsistenz);
- Unter dem Oberboden folgen Molasse-Ablagerungen (schwach schluffige, mehr oder weniger kiesige Sande);

<sup>4</sup> Blasy & Mader, Eching a. Ammersee, P.Nr. 12912, vom 30.11.2022, siehe Anlage 1

- Bei den Bohrungen bis zu einer max. Endteufe von 8,0 m unter GOK wurde weder Grund- noch Schichtwasser angetroffen. Mit einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel ist daher erst in einer größeren Tiefe von rund 416 m ü. NN zu rechnen.
- Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist prinzipiell über Rigolen in den Sanden möglich. Die Bemessung kann nach dem ATV-Arbeitsblatt 138 erfolgen.
- Bei den Aufschlussbohrungen wurden lediglich anstehende Böden angetroffen. Bei den chemischen Analysen wurden keine Verunreinigungen festgestellt. Sollten bei Erdarbeiten Böden mit Schadstoffverdacht angetroffen, sind diese zu separieren und vor Ort zwischenzulagern. Erst nach einer weiteren Untersuchung ist ein Abtransport möglich.

Weitere Informationen können dem beigefügten Gutachten direkt entnommen werden. Die Ergebnisse können zwar als Anhaltspunkt für das gesamte Plangebiet herangezogen werden, ersetzen jedoch keine Baugrunduntersuchung für den geplanten Geschosswohnungsbau im nördlichen Teil des Plangebiets.

Weitere Hinweise zur Altlastenverdachtsflächen, aus dem Verdacht entlassene Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen sind aktuell nicht bekannt. Auf die im Westen angrenzenden historischen Kelleranlagen wird hingewiesen. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserablenkung zwischenzulagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

Nach aktueller Informationslage bestehen keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung.

## **11 Ver- und Entsorgung**

### **11.1 Verkehrliche Erschließung, Abfallentsorgung**

Das Plangebiet ist über die St.-Sebastian-Straße erschlossen.

Für das WA sind im Norden zwei Zufahrten für die Tiefgarage und für die ebenerdigen Stellplätze vorgesehen. Die Kita kann über eine Schmalstelle im Nordosten des Grundstücks angebunden werden. Nachrangig soll für die Kita eine ausschließlich der Ausfahrt dienende Anbindung im Südosten des Plangebiets errichtet werden, die auf die Privatstraße des Staatlichen Bauamts mündet. Die Privatstraße stellt die Zufahrt zum Betriebshof der Straßenmeisterei weiter östlich sicher und muss im Übrigen von Verkehr oder parkenden Fahrzeugen freigehalten werden, damit die Einsatzfahrzeuge nicht behindert werden. Mit der Regelung ist es jedoch möglich, auf flächenintensive Wendeanlagen auf dem Kita-Grundstück zu verzichten und den Bring- und Holverkehr sicher abzuwickeln.

Die Abfallentsorgung findet über die St.-Sebastian-Straße statt, an der die Müllsammelbehältnisse zur Abholung bereit zu stellen sind.

### **11.2 Wasserversorgung**

Die Trink- und Brauchwasserversorgung des Baugebietes „Comenius Kindergarten“ ist durch die kommunale Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Schrobenhäusen gesichert. Wasserschutzgebiete sind vom Bebauungsplan Nr. 123 nicht berührt.

Die Löschwasser-Grundversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h für die Kindertagesstätte kann für die Dauer von 2 Stunden bei ausreichend Druck über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden.

### **11.3 Umgang mit Niederschlagswasser**

Das geplante Baugebiet ist als Trennsystem auszuführen.

Zum Schutz der Bodenfunktionen und zur Anreicherung des Grundwassers sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Lagerflächen und sonstige Arbeitsflächen sind sickerfähig zu gestalten (z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundener Decke).

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. 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 (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Hausdrainagen dürfen am Schmutz-/Mischwasser- und Regenwasserkanal nicht angeschlossen werden.

#### **11.4 Abwasserentsorgung**

Zur Ableitung des Schmutzwassers ist in der St.-Sebastian-Straße an den vorhandenen öffentlichen Kanal anzuschließen.

Die vollbiologische Kläranlage von Schrobenhausen (55.500 EW) entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter (Paar, Gewässer I. Ordnung) ist vorhanden. Das geplante Baugebiet ist in der Generalentwässerungsplanung (1995) der Stadt Schrobenhausen im Wesentlichen enthalten (Teilgebiet TG 8).

Das nachfolgende Kanalsystem dürfte für das anfallende Schmutzwasser hydraulisch ausreichend aufnahmefähig sein, sollte jedoch überprüft werden.

#### **11.5 Weitere Versorgungshinweise**

Im Plangebiet befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH und es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Im Plangebiet sind Erdgasleitungen vorhanden. Die Anweisungen des Merkblattes der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG sind zu beachten. Vor Baubeginn ist die ESB rechtzeitig zu informieren und eine Gasleitungseinweisung ist einzuholen.

## 12 Flächenbilanz

Tab. 4: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		12.820 m <sup>2</sup>
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.300 m <sup>2</sup>
2.	Gemeinbedarfsfläche Kita	6.040 m <sup>2</sup>
3.	Verkehrsgrün	2.760 m <sup>2</sup>
4.	Straßenverkehrsfläche	720 m <sup>2</sup>

## 13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit dem Baubeginn des Neubaus der Kindertagesstätte soll zeitnah, also witterungsabhängig im Herbst 2023 oder Frühjahr 2024, begonnen werden. Nach Inbetriebnahme ist der Abbruch der bestehenden Einrichtung und die anschließende Errichtung des Geschosswohnungsbaus vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer mehrgruppigen Kindertagesstätte mit dringend benötigten Betreuungsplätzen für Kinderkrippen- und Kindergartenkinder geschaffen. Mit dem Bauvorhaben werden die Räumlichkeiten zur Unterbringung von 4 Kindergarten- und 2 Kinderkrippengruppen geschaffen.

Ferner werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von max. 20 Wohneinheiten, vorrangig 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, geschaffen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,0 Personen/Haushalt (leichte Reduzierung gg. bayerischem Durchschnittswert von 2,1 aufgrund des geplanten Wohnungsmixes) entsteht damit Wohnraum für 40 Personen.

Mit einer Beeinträchtigung der Umwelt ist aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, z.B. zum Gehölzbestand oder zum Artenschutz, nicht zu rechnen.

Maßnahmen zur Bodenneuordnung sind mit der Aufteilung in Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte erforderlich. Ferner ist eine Regelung aufgrund des geplanten Grundstückstauschs am westlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche zur besseren Nutzbarkeit des Grundstücks erforderlich. Ein förmliches Verfahren wird aufgrund der geringen Größe und der nichtprivaten Eigentümerschaft nicht erforderlich.