

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften Nr. 173

„Schulgelände Atriumschule“

vom 05.02.2002

1. Erfordernisse der Planaufstellung

Bei der Atriumschule, einer zweizügige Grundschule, soll eine neue einteilige Turnhalle errichtet werden, welche vorrangig für den Schulbetrieb, aber auch für den abendlichen Sportbetrieb des örtlichen Sportclubs und anderer sporttreibender Gruppierungen dienen soll. Der Schulsport fand bisher an der ca. 1 km entfernten Espachhalle statt, welche den Anforderungen nur noch teilweise entspricht. In diesem Zusammenhang wird ein Bebauungsplan nicht nur für die Halle, sondern auch für die Atriumschule und den Kindergarten aufgestellt. Eine Mehrzwecknutzung der neuen Halle ist ausschließlich für schulische Belange, als Aula für Einschulungsfeiern, Schulfest u.a., vorgesehen.

Das Planwerk umfasst den Bebauungsplan mit den planungsrechtlichen Festsetzungen, bestehend aus einem zeichnerischen und einem Textteil, sowie die örtlichen Bauvorschrift mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Beide werden als eigenständige Satzungen in einem kombinierten Verfahren erlassen.

2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan

Im 1995 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes teilweise als Fläche für Gemeinbedarf Schule und Kindergarten dargestellt, teilweise als Reservefläche für schulischen Bedarf bzw. Sporteinrichtungen. Damit weichen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

3. Übergeordnete Planungen und Einordnung der Ziele, der Raumordnung und Landesplanung

Übergeordnete Planabsichten und Planziele sind durch vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert

4. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenangaben zum Bebauungsplan

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Unterurbach

2508/2 Teilfläche	Kürzestraße
2017 Teilfläche	Bärenhofstraße
2484 Teilfläche	Landwirtschaftliche Fläche
2484/1 Teilfläche	Feldweg
2505/1	Trafostation
2505 Teilfläche	Atriumschule, Kindergarten
2506	Lerchenstraße
2509	Landwirtschaftliche Fläche
2510	Landwirtschaftliche Fläche
2511	Landwirtschaftliche Fläche
2512	Landwirtschaftliche Fläche
2513 Teilfläche	Landwirtschaftliche Fläche
2514 Teilfläche	Landwirtschaftliche Fläche
2515 Teilfläche	Landwirtschaftliche Fläche
2516 Teilfläche	Landwirtschaftliche Fläche
2517 Teilfläche	Landwirtschaftliche Fläche
2518 Teilfläche	Landwirtschaftliche Fläche
2550 Teilfläche	Widerscheinstraße

4.2. Flächengehalt des Plangebiets:

Bauflächen/ Gemeinbedarfsflächen	10.593 m ²	66,1%
Versorgungsfläche/Trafostation	14 m ²	0,1%
Streubstwiese	1.093 m ²	6,8%
Öffentliche Grünfläche/Verkehrsgrün	1.163 m ²	7,3%
Öffentliche Verkehrsfläche	3.162 m ²	19,7%
Gesamtfläche Plangebiet:	16.025 m ²	100,0%

5. Charakteristik der Planfläche

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung ist die Nutzung geprägt durch die Atriumschule und den Kindergarten Lerchennest, beide in Trägerschaft der Gemeinde Urbach. Südwestlich grenzt ein Wohngebiet aus der frühen Nachkriegszeit an; im übrigen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

6. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die zeichnerische Darstellung und den Textteil vom 05.02.2002 des Vermessungsbüros Glauner & Roth verwiesen.

7. Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1. Planungsrecht

Schul- und Hallengrundstück liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Teilbereiche der Lerchenstraße und der Kürzestraße liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 49 „Höhe/Kürze - Änderung“ aus dem Jahr 1967.

7.2. Eigentumsrecht

Das Schulgrundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde; die für den Hallenneubau erforderlichen Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde.

8. Verkehrerschließung

Die zentrale Verkehrerschließung der neuen Halle erfolgt über die bestehende Bärenhofstraße und den auszubauenden Feldweg F1St. 2484/1 UU; die Erschließung der Schule erfolgt wie bisher über die Widerscheinstraße.

9. Versorgungseinrichtungen

Sämtliche für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Einrichtungen sind bereits installiert und leistungsfähig für die konzipierte Bebauung ausgelegt, beziehungsweise werden sie soweit erforderlich an die zukünftig benötigten Kapazitäten angepasst.

10. Begründung für die im Textteil des Bebauungsplanes getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bereiche der vorhandenen Atriumschule, des vorhandenen Kindergartens, der geplanten Sporthalle mit Sportanlage wurden als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

10.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl 0,4, durch Baugrenzen, die die überbaubare Grundstücksfläche definieren und durch Traufhöhen.

11. Begründung für die im Textteil der örtlichen Bauvorschrift getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlich getroffenen Festsetzungen dienen zur Einbindung der künftigen Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur. Dies gilt auch für das Verbot von Niederspannungsfreileitungen (Freileitungen mit Nennspannungen bei Wechselstrom bis 1.000 Volt (Effektivwert), bei Gleichstrom bis 1.500 Volt, sowie Leitungen der Telekommunikationstechnik). Werden diese oberirdisch verlegt, stellen sie eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbilds.

12. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung (z.B. Veränderungssperre) sind nicht erforderlich, da vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes keine Bebauung der genannten Grundstücke möglich ist.

13. Umweltverträglichkeit

Das Planungsbüro Heitzmannplan hat die im ursprünglichen Planentwurf enthaltenen Pflanzbindungen und Pflanzgebote ergänzt. Beim Vergleich von Eingriffsbilanz und Ausgleichskonzeption verbleibt ein geringes Defizit von 115 Wertpunkten. Dieses wird durch ergänzende ökologische Maßnahmen ausgeglichen.

Das FFH-Gebiet 7123-404 reicht mit einem Zipfel im Nordosten bis auf ca. 30 m an das Gebiet heran. Es handelt sich um das Schutzgebiet nach der Vogelschutzrichtlinie "Streuobst- und Weinberggebiete zwischen Geradstetten und Waldhausen".

Eine direkte Beeinträchtigung im Gebiet erfolgt nicht. Durch den Bebauungsplan werden keine an das FFH-Gebiet angrenzende Streuobstwiesen in Anspruch genommen, sondern Wiesen und der bestehende Schulhof. Eine Beeinträchtigung der Vögel des ca. 30 m entfernten FFH Gebiets durch den Betrieb der geplanten Sporthalle (hauptsächlich Autoverkehr von und zur Halle) wird als gering und nicht erheblich eingeschätzt.

Ein Umweltbericht im Sinne von § 2 a BauGB ist nicht erforderlich, da kein Vorhaben Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, für das das UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorschreibt.

14. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht durchgeführt. Die Gemeinde wird die erforderlichen Flächen erwerben.



A. Blümle
1. Stv. Bürgermeister

