



GEMEINDE MAUERSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„KINDERGARTEN FRANKENRIED“

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert
Endfassung vom

23.11.2023
20.12.2023

Städtebaulicher Teil
HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
**FREIRAUMGESTALTUNG &
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**
Heidi FRANK-KRIEGER
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697
mail: frank-krieger@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	3
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	5
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Schutzgebiete	5
3.	Verfahren	5
4.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	5
4.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	5
4.2	Erschließung	5
4.3	Eigentumsverhältnisse	6
4.4	Altlasten	6
5.	Planungsziel und Planungskonzept	6
5.1	Städtebauliches Konzept	6
5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
5.3	Art der baulichen Nutzung	6
5.4	Maß der baulichen Nutzung	6
5.5	Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen	7
5.7	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	7
5.8	Grünordnung / Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	7
6.	Baugrunduntersuchung	8
7.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung	8
7.1	Grundwasser	8
7.2	Altlastenverdachtsflächen	9
7.3	Abwasserentsorgung	9
8.	Schalltechnische Untersuchung	9
9.	Umweltbericht	10
	Anlagen	
	A1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	
	A2 Baugrunduntersuchung	
	A3 Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept	
	A4 Schalltechnische Untersuchung	
	A5 Umweltbericht	

1. Planungsanlass

Am 23.11.2023 hat der Gemeinderat der Gemeinde Mauerstetten die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kindergarten Frankenried“ beschlossen.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der steigende Bedarf an Kindergartenplätzen im Gemeindegebiet. Bestehende Einrichtungen verfügen nicht über ausreichende Kapazitäten, bzw. Erweiterungsmöglichkeiten.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Mauerstetten, mit ca. 3.500 Einwohnern, liegt im Ostallgäu, im nördlichen Bereich der Region 16 – Allgäu, angrenzend an die Region 15 - Donau-Iller, Region 9 - Augsburg, Region 14 - München und Region 17 - Oberland.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Zu den vorstehenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes ist in Bezug auf die geplante Bebauung folgendes festzustellen:

Durch die Entwicklung des betreffenden Geländes in Ortsrandlage kann eine Fläche für eine Kindergarten bzw. soziale Zwecke gesichert werden.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Landesplanung.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 16 - Allgäu weist zu dem Thema Soziales folgende Aussage auf:

3. Bildungs- und Erziehungswesen

3.1 (G) Das bestehende Netz an Kindertageseinrichtungen (Kinderkrippen, Kindergärten, Horte und Häuser für Kinder) und sonstigen Kinderbetreuungseinrichtungen ist in allen Teilen der Region möglichst zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.



Quelle Bayernatlas ohne Maßstab

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 Frankenried „Kindergarten Frankenried“ der Gemeinde Mauerstetten werden diese Ziele festgeschrieben.

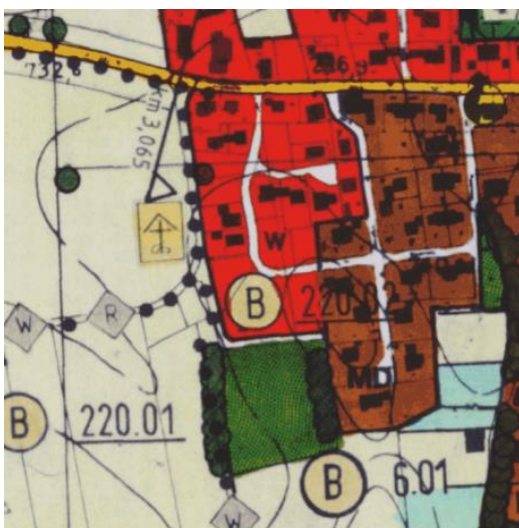
2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Mauerstetten besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 26.06.2000, Aktenzeichen V-610-6.

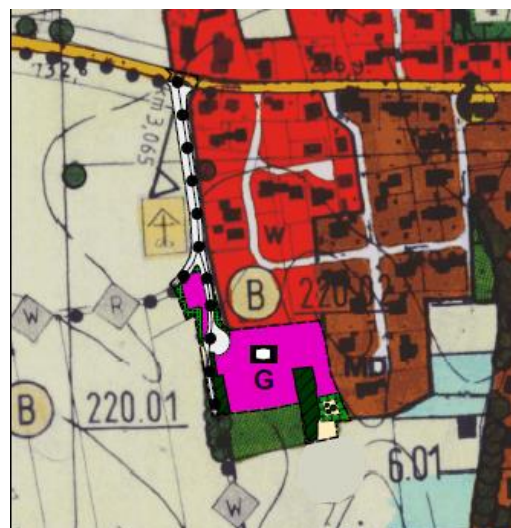
Zwischenzeitlich fanden 4 Änderungen des Flächennutzungsplanes statt.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche / Freifläche, Hecken, Verkehrswege und landwirtschaftliche Flächen eingetragen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 geändert.



Auszug aus dem rechtswirksamen
Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



Auszug aus dem Entwurf zur Änderung
Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

2.6 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich weder Biotop- oder sonstige schützenswerte Flächen und Objekte nach Naturschutzrecht noch Schutzgebiete nach Wasserrecht oder Bodenschutzrecht.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 8.348,31 m².

Das Planungsgebiet wird als Grünland und Bolzplatz genutzt.

Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten durch Wohnbebauung begrenzt. Im Süden und Westen schließen sich Grünland an.

4.2 Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Hirschzeller Straße erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an das zentrale gemeindliche Kanalnetz zur Gruppenkläranlage. Der Hauptsammler führt in der Nähe des Plangebietes vorbei.

Das anfallende Oberflächenwasser der Zufahrten und Stellplätze als auch die Dachwässer werden über belebte Bodenschichten versickert.

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands Gennach-Hühnerbach-Gruppe und ist gesichert.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW gesichert.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Mauerstetten.

4.4 Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern.

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Zentrale Aufgabe der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den notwendigen Neubau eines Kindergartens zu schaffen. Die nördliche Position und damit verbundene Ost-West-Erstreckung des Gebäudekörpers fußt auf der Schaffung von möglichst großen Belichtungsflächen in Richtung Süden und der Steigerung von solaren Warmegewinnen. Außerdem integriert sich der Baukörper in die östliche ansteigende Topografie und bindet so auch das Obergeschoss direkt an die Außenanlagen an, wodurch die Funktionalität des Außenbereichs für die Kinder gestärkt wird.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Gemeinbedarfsfläche nach § 5 Abs. 2 Satz 2 mit Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindergarten" festgesetzt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Für die GRZ und GFZ wurden entsprechend den baulichen Notwendigkeiten die Verhältniszahlen ermittelt und entsprechend festgesetzt.

Die Notwendigkeit einer GRZ in Höhe von 0,40 im Planungsbereich des Kindergartens basiert zudem auf der Notwendigkeit der Stellplatzanzahl. Es ist abzusehen, dass 17 Angestellte den Kindergarten betreiben. In insgesamt vier Gruppen sollen gesamt 80 Kinder betreut werden. Diese werden, auf Grund von Erfahrungswerten in der Gemeinde, zu 90% mit dem Fahrzeug zur Kindergarten gebracht. Bei einer Bringzeit von 07:30 bis 08:30 Uhr entsteht so eine Gleichzeitigkeit von etwa 18 Fahrzeugen. Gesamtheitlich ist daher ein Stellplatzbedarf von 35 Stellplätzen notwendig.

An Wochenenden werden die Parkplätze zudem auch als Wanderparkplätze genutzt, da viele Menschen die Freiflächen südlich von Frankenried als Erholungsraum nutzen.

Die Höhenlage der Kindergarten wurde über die Festsetzung einer absoluten Höhenangabe (738,87 m ü.NN.) festgesetzt. Diese gilt als Bezugspunkt für die festgesetzte Wand- und Firsthöhe.

Im Geltungsbereich gilt abweichende Bauweise, da Gebäudelängen über 50 m im SO zugelassen sind. Diese Festlegung ist auf Grund der notwendigen Gebäudelänge der Kindergarten notwendig.

5.5 Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet wird über die Hirschzeller Straße erschlossen.

Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte bestehen im Geltungsbereich nicht.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen regeln sich nach der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ).

Die Baugrenzen wurden großzügig um das Gebäude gefasst um auch langfristig etwaige geringfügige Anbauten zu ermöglichen.

Da die Gemeinde Mauerstetten keine eigene Abstandsflächensatzung erlassen hat sind die Regelungen des Art. 6 der BayBO zu beachten.

5.7 Gestalterische Festsetzungen, Dachform

Unter § 2 Abs. 6 des Textteils sind gestalterische Festsetzungen verankert.

Im Einzelnen wurden die Dachform und die Dachneigungen geregelt, um trotz des entstehenden Solitärs eine dorfverträgliche Kubatur zu schaffen.

Ziel dieser und der weiteren Festsetzung unter § 2 Abs. 6 des Textteils eine dorfverträgliche Gestaltung der Kindergarten. Dies wird zum einen durch die festgesetzte GRZ und zum anderen durch die festgesetzte GFZ erreicht. Eine Festsetzung der Wandhöhe ist in diesem Fall entbehrlich.

5.8 Grünordnung / Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die übergeordnete Zielsetzung für die Gestaltung der Grünflächen des Geltungsbereichs sind naturnahe Elemente und ökologische Erhaltung und Bereicherung, um der Funktion des Kinderspiels sowie der Ortsrandlage mit Übergang in die freie Landschaft gerecht zu werden.

Alle Grünflächen, die nicht mit einer Gehölz-Pflanzbindung belegt sind, sind als artenreiche, blütenreiche, extensive Wiesen anzulegen.

Geplante Heckenstrukturen werden jeweils als Erweiterung bestehender Baumhecken festgesetzt entweder als Verbreiterung wie im Fall der schmalen Hecke entlang des westlichen Wirtschaftswegs oder als Verlängerung der bestehenden Hecke nach Norden und nach Süden an der östlichen Gebietsgrenze. Die Hecken dienen sowohl der optischen Eingrünung, der ökologischen Bereicherung als auch dem Lebensraum- bzw. Jagdhabitatflächen-Ersatz für Vögel, Fledermäuse und Haselmaus aus artenschutzrechtlicher Sicht.

Die Stellplatzflächen nord-westlich des Wendekreises erhalten eine Randeingrünung nach Westen hin mit Baumpflanzungen, da ein zusammenhängender Grünstreifen den Bäumen mehr Pflanzfläche ermöglicht als einzeln zwischen den Stellplätzen. Zudem bieten die angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen mehr Baumwurzelraumfreiheit mit besserer Durchlüftung, Wasserkapazität etc..

Die Grünfläche entlang der Gebietsgrenze nördlich des geplanten Gebäudes wird als blütenreiche Wiese festgesetzt, da der Grünstreifen für Gehölze zu schmal ist und bereits im nördlich angrenzenden Bebauungs-/Grünordnungsplan Nr. 3 „Am Krautgarten“ bis zu 7,50 m breite Gehölzstreifen, kombiniert aus öffentlicher wie auch privater Grünfläche, festgesetzt sind.

Für die Heckenbestände wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Kilian Weixler, Waltenhofen, 08.12.2023, siehe Anlage) durchgeführt. ~~Die vorgezogene Kurzeinschätzung ergab, dass Demnach sind für Vögel, Fledermäuse und die Haselmaus die zu entfernenden Teilflächen der mittleren und der westlichen Hecken durch neue Heckenstrukturen flächengleich und in räumlichem Zusammenhang zu ersetzen sind.~~ Dies wird erfüllt durch die Erweiterung der bestehenden Hecken im Westen und im Osten sowie die Schaffung einer Streuobstwiese.

6. Baugrunduntersuchung

Durch die Gemeinde Mauerstetten wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben.

Die Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft Dipl. Geol. Brüll, Prof Czurda & Coll. GmbH, Untersuchungsbericht Nr. 22109 vom 24.01.2023, ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist zu beachten.

7. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

7.1 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Ostallgäu eine entsprechende

wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

7.2 Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

7.3 Abwasserentsorgung

7.3.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

7.3.2 Niederschlagswasserbeseitigung

~~Eine flächenhafte Versickerung über eine naturnah gestaltete Sickermulde oder ein Sickerbecken ist dabei gegenüber einer punkt- oder linienförmigen Versickerung z.B. mittels Rigolen vorzuziehen.~~

Von der Mooser Ingenieure GmbH & Co KG wurde mit Projekt-Nr. 215253 vom 18.12.2023 ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erstellt, welches Bestandteil des Bebauungsplans ist und als Anlage beiliegt.

8. Schalltechnische Untersuchung

Entsprechend dem Bericht mit dem Titel "Bebauungsplanverfahren Bebauungsplan "Gemeinbedarfsfläche Kindergarten Frankenried" - fachliche Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA23-273-G02-01" vom 10.11.2023 sind für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) keine Festsetzungen erforderlich.

Der Bericht der der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA23-273-G02-01" vom 10.11.2023 ist Bestandteil des Bebauungsplans und liegt als Anlage bei.

9. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als gesonderter Bericht beigefügt.

Gemeinde Mauerstetten,

Armin Holderried
1. Bürgermeister