



Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim

BEBAUUNGSPLAN Nr. 113

mit integrierter Grünordnung

gem. § 13a BauGB

**„Kindertagesstätte Mareisring mit VHS-Nutzung und
Wohngebäude für Angestellte“**

Begründung

Planfassung zur Bekanntmachung
Planfassung zur 3.Überarbeitung

April 2021
Januar 2022

Bearbeitung: _____

Pöhlmann Architekten & Ingenieure
Stupfstraße 16, 80634 München
T. 089 - 20 24 41 17
F. 089 - 20 24 41 18
E. info@pp-plus.de



Inhaltsverzeichnis

1. Rahmenbedingungen.....	3
1.1. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	3
1.2. Aussagen des Flächennutzungsplanes.....	5
1.3. Verkehr.....	5
1.4. Ver- und Entsorgung.....	6
1.5. Altlasten.....	6
1.6. Denkmalschutz.....	7
1.7. Regenwasserbehandlung.....	7
2. Ziel und Zweck der Planung.....	8
3. Planungskonzept.....	9
3.1. Städtebau.....	9
3.2. Grünordnung.....	10
4. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
5. Realisierung.....	10
5.1. Bodenordnende Maßnahmen.....	10
6. Verfahren.....	11

1. Rahmenbedingungen

1.1. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Lage im Ortsgebiet (Auszug aus dem amtlichen Lageplan)

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst den ca. 3.833 m² großen nördlichen Teil des Grundstückes mit der Flurnummer 200/6 der Gemarkung Feldkirchen im Norden der Gemeinde Feldkirchen.



Mareising Planungsgebiet Blick nach Süd-West



Mareisring – Ecke Griebelweg, Planungsgebiet Blick nach Nord-Ost



Mareisring, Planungsgebiet Blick nach Nord-Ost

Das Planungsgebiet liegt in einer ländlich geprägten dörflichen Struktur mit vorwiegender Wohnbebauung. Auf dem durch den Bebauungsplan überplanten Teilgrundstück befindet sich der temporäre Bau eines Katholischen Pfarrkindergartens.

Der Umgriff des Bebauungsplans grenzt im Norden, Osten, Süden und Westen an vorhandene Siedlungsstraßen (Mareisring, Griebelweg, Schießstattstraße) an. Im Süden grenzt der Umgriff des Bebauungsplans an den auf derselben Flurnummer befindlichen Friedhof an.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von Nord-Ost um ca. 8,00m nach Süd-West ab.

1.2. Aussagen des Flächennutzungsplanes



rechtskräftiger Flächennutzungsplan (Auszug)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist das Planungsgebiet als „Flächen für Spiel und Sport, Freiflächen Friedhof“ dargestellt. Für den Umgriff des Bebauungsplanes ist eine Änderung der Flächennutzung in „Flächen für den Gemeinbedarf – Kindergarten / Kindertagesstätte“ vorzunehmen.

1.3. Verkehr

Das Planungsgebiet wird übergeordnet über die Münchner Straße sowie die Glonner Straße erschlossen.

Die weitere Erschließung erfolgt von Süden über die Pater-Maier-Straße sowie von Norden über den Ölbergring und den Kreuzberg.

Eine Erschließung über die Schießstattstraße und den Griebelweg ist aktuell nicht möglich, da der Griebelweg derzeit ein Fußweg mit einer Parkplatz-Nutzung ganz am Anfang der Schießstattstraße sowie einem Hol- und Bringservice für den Containerdienst des neuen Friedhofs ist.

Der auf dem Areal betriebene provisorische Katholische Pfarrkindergarten (Betreuung von 50 Kindern) wird aktuell über die Pater-Maier-Straße und den Mareisring erschlossen.

Die Zugangssituation der geplanten Kindertagesstätte (Betreuung von max. 48 Kindern) ist ebenso wie die des Provisoriums angelegt und wird daher keine Veränderung der Erschließung oder eine Verschlechterung des Verkehrsflusses mit sich bringen.

Des Weiteren wird sich die Parksituation während der Hol- und Bringzeit durch die entlang des Mareisringes vorgesehenen neuen Stellplätze deutlich entspannen.

Die Einfahrt der geplanten Tiefgarage an der südwestlichen Gebäudefront erfolgt über den Griebweg von Norden aus Richtung der Pater-Maier-Straße aus.

Die in der Tiefgarage erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich von den Bediensteten der Kindertagesstätte und Bediensteten der umliegenden Kinderbetreuungseinrichtungen genutzt.

Dieser stark eingeschränkte Personenkreis benutzt den verkehrsberuhigten Griebweg aus nördlicher Richtung:

- a) da dies der kürzere Fahrtweg ist. Gemessen am Einbiegeradius der Straße der jeweiligen Zufahrt bis mittig zu Tiefgaragenrampe ergeben sich folgende Fahrlängen: Nördliche Zufahrt: ca. 63,80m Südliche Zufahrt: ca. 82,74m
- b) dies generell weniger Emissionen bedeutet
- c) eine Einfahrt vom Mareisring in die Tiefgarage aufgrund der starken Steigung der Straße nicht möglich ist
- d) die eingeschränkte Nutzung durch Angestellte der Kita i.d.R. vor 7:00 Uhr erfolgt, also auch vor der Nutzung durch Schüler auf dem Schulweg über den Griebweg
- e) der Griebweg im weiteren Verlauf weiterhin verkehrsberuhigt und eingeschränkt nutzbar bleibt und Sperrposten eine weitere Durchfahrt hindern
- f) durch die sehr eingeschränkte Nutzung der Charakter des Griebwegs erhalten bleibt.

Durch die Errichtung der Tiefgarage wird sich die Verkehrs- und Parksituation im Umkreis deutlich verbessern, da die dort geschaffenen Stellplätze für die Angestellten der neuen Kindertagesstätte sowie für die Angestellten der umliegenden Kinderbetreuungseinrichtungen vorgesehen sind.

1.4. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, die Wasserversorgung über das vorhandene Leitungsnetz.

Das Planungsgebiet wird von Bayernwerke mit Energie versorgt.

Für die Müllbeseitigung in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist der Landkreis Rosenheim zuständig.

1.5. Altlasten

Für das Planungsgebiet sind keine Verdachtsflächen im Altlastenkataster eingetragen.

1.6. Denkmalschutz



Auszug Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Geltungsbereich befindet sich süd-westlich angrenzend im Bereich des Griebelwegs das eingetragene Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-8036-0050.

Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG, welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die zuständige Gemeinde einzureichen ist.

1.7. Regenwasserbehandlung

Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurde durch die Grundbaulabor München GmbH, 80807 München, im Oktober 2021 ein geotechnisches Baugrundgutachten erstellt; Projektnr.: P21357

Im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurde festgestellt, dass die Zusammensetzung der Böden sehr stark variiert und zum Teil für die Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 nicht geeignet ist.

Deshalb wird im Gutachten empfohlen, an jedem geplanten Standort für Versickerungsanlagen einen Absinkversuch im Baggerschurf zur in-situ-Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit durchzuführen.

Von einem erfahrenen Fachplaner ist ein integrales Regenwasserbewirtschaftungs- und -beseitigungskonzept mit Regenrückhaltung nach DWA- A 177 und Abwasserdrosselung auszuarbeiten. Das Konzept ist mit dem Sachverständigen für Geotechnik zwingend abzustimmen und gemeinsam mit dem Bauantrag einzureichen.

Alle Sickeranlagen müssen zum Schutz vor Vernässungen ausreichend weit von Bauteilen angeordnet werden.

Sollte eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich sein, ist in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu prüfen, ob das gesammelte Niederschlagswasser vom Grundstück abgeleitet und einem Kanal oder Oberflächengewässer zugeführt werden kann.

2. Ziel und Zweck der Planung

Im Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich der provisorische Katholische Pfarrkindergarten St. Laurentius Feldkirchen und beherbergt zwei Kindergartengruppen.

Angesichts der stetig steigenden Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kinder im Alter von 0-4 Jahren hat die Gemeinde Feldkirchen-Westerham Überlegungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit Mischnutzung von VHS-Räumen und einem Wohngebäude für Angestellte anstellen lassen.

Die vorliegende Planung des Architekturbüros Pöhlmann Architekten & Ingenieure, München sieht im südwestlichen Bereich des Teilgrundstückes anstelle des Provisorischen Kindergartenbaus einen Ersatzbau für eine Kindertagesstätte mit insgesamt vier Betreuungsgruppen für je ca. zwölf Kinder im Alter von 0-4 Jahren vor.

Des Weiteren sollen im Obergeschoss zwei große Räume entstehen, die durch die Gemeinde und die Volkshochschule (VHS) genutzt werden können.

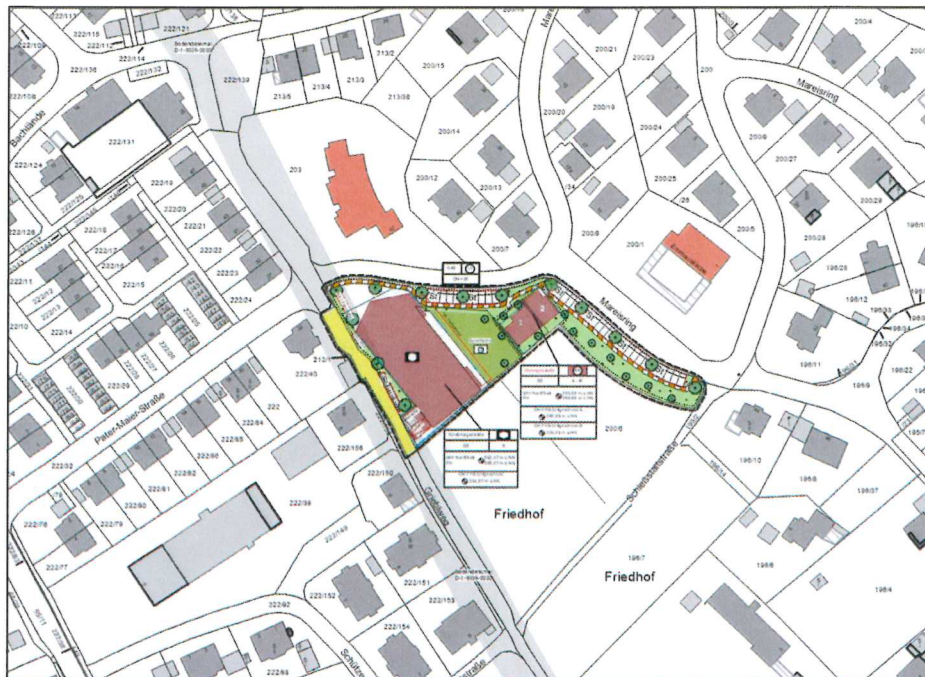
Im Untergeschoss entsteht eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen, die den Angestellten der neuen Einrichtung sowie den umliegenden Kinderbetreuungseinrichtung der Gemeinde zur Verfügung stehen sollen.

Im nordöstlichen Bereich des Teilgrundstückes ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit insgesamt ca. fünf Ein- bis Drei-Zimmerwohnungen für Angestellte vorgesehen.

Zur Umsetzung dieser Überlegungen wird der vorliegende Bebauungsplan „Kindertagesstätte Mareisring mit VHS-Nutzung und Wohngebäude für Angestellte“ aufgestellt.

3. Planungskonzept

3.1. Städtebau



Entwurf des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Mareising mit VHS-Nutzung und Wohngebäude für Angestellte“ vom 18.10.2021

Der Bebauungsplan sieht in Umsetzung dieser Überlegungen zwei überbaubare Flächen vor:

- zur Errichtung eines nordwest-südost-gerichteten zweigeschossigen Baukörpers mit Satteldach und mit Tiefgarage im südlichen Grundstücksteil sowie
- zur Errichtung eines nordost-südwest-gerichteten zwei- bis dreigeschossigen Baukörpers mit Satteldach im nördlichen Grundstücksteil.

Der Baukörper im nördlichen Teil des Grundstücks hat im nordöstlichen Teil zwei Vollgeschosse und aufgrund der Geländehanglage im südlichen Teil drei nutzbare Vollgeschosse.

Aus diesem Grund sind für das Wohngebäude im nördlichen Grundstücksteil unterschiedliche Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wand- und Firsthöhen werden Bezugskoten entsprechend dem jeweiligen Erdgeschossniveau festgesetzt.

Da das Gelände im Bereich des Bebauungsplans um ca. 8,00m abfällt sind zur Einbindung der Baukörper in das Gelände und zur Geländemodellierung im Rahmen der Freiflächengestaltung (Herstellung ebener Nutz- und Spielflächen) Abgrabungen innerhalb des Grundstückes bis zu einer Höhe von 2,50m zulässig.

Um die städtebauliche Anordnung sicherstellen zu können, werden die Baufelder über Baugrenzen festgesetzt.

Der ruhende Verkehr im Planungsgebiet wird entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze entlang des Mareisring oberirdisch sowie unterirdisch in einer (vom südlichen Griebelweg angefahrenen) Tiefgarage unterhalb der Kindertagesstätte untergebracht. Die Tiefgarage ist für einen stark eingeschränkten Nutzerkreis (ausschließlich Bedienstete der Kindertagesstätte und Bedienstete der umliegenden Kinderbetreuungseinrichtungen). Der verkehrsberuhigte Griebelweg wird ausschließlich von diesem Personenkreis zur Einfahrt in die Tiefgarage genutzt.

3.2. Grünordnung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Umgang mit den Freiflächen und zur Neupflanzung heimischer Laubbäume.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Großteil des Areals (Umgriff Areal für Kindertagesstätte und öffentliche Grünflächen entlang des Mareisring) wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Ein kleiner Bereich im Norden des Areals wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier plant die Gemeinde in erster Linie eine Wohnbebauung mit bezahlbarem Wohnraum für Angestellte der Gemeinde selbst sowie der Kindertagesstätte.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, der zulässigen Geschossflächenzahl, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der jeweils zulässigen Wand- und Firsthöhen für die einzelnen Bauräume bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis maximal 0,80 überschritten werden.

5. Realisierung

5.1. Bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Grundstück im Geltungsbereich befindet sich im Besitz der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Im Zuge der Neuanlage von Stellplätzen entlang des Mareisringes und eines, hinter den Stellplätzen verschwenkten Gehweges werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

6. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt und weil keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter besteht. Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Nutzungen lassen keine Beeinträchtigung von FFH- oder von europäischen Vogelschutzgebieten erwarten.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB). Abgesehen wird von Umweltprüfung und Umweltbericht, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt - vgl. § 13a Satz 2 und 3 BauGB.

Feldkirchen-Westerham, ...*31.01.22*.....

München, ...*26.01.2022*.....



.....
Hans Schaberl, Erster Bürgermeister


.....
Rüdiger Pöhlmann, Planverfasser