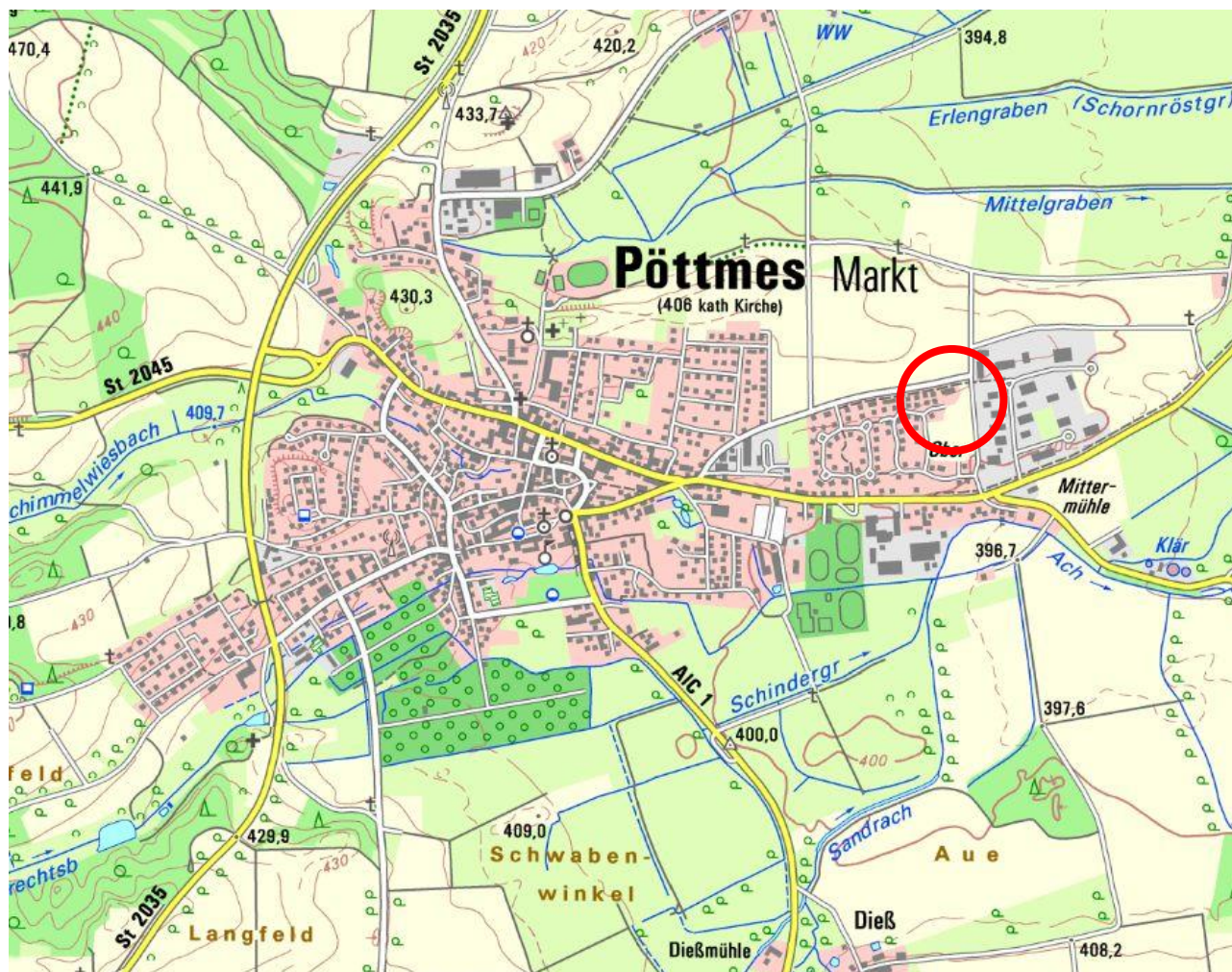




MARKT PÖTTMES

BEBAUUNGSPLAN PÖTTMES NR. 17 „PÖTTMES OST“

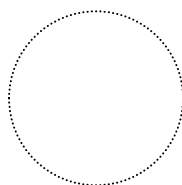
6. Änderung - Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte



Übersicht, maßstabslos

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 10.03.2020



Pöttmes, den

.....
Franz Schindele,
Erster Bürgermeister

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de



TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Marktgemeinde Pöttmes erlässt aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in (BayRS 2132-1-B; GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I; GVBl. S.260) folgenden

**Bebauungsplan Pöttmes Nr. 17 „Pöttmes Ost“,
6. Änderung -
Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte**

als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet mit den Flurstücken 1437,1439 und 1370 TF der Gmkg. Pöttmes gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach

Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,

E-mail info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10.03.2020, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst eine Fläche von etwa 0,4 ha. Für die restlichen Gebiete gilt weiterhin die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 in der Fassung vom 25.10.2011.

2 Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (*unverändert*)

Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gemeinbedarfsfläche gilt eine GRZ von 0,4.

Die zulässige Wandhöhe beträgt 3,5 m.

Für die Firsthöhe gilt einer Obergrenze von 7,5 m.

Die Wand- und Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des bestehenden Kindergartens.

2.3 Überbaubare Fläche (*unverändert*)

Die Baugrenze in dem als Gemeinbedarfsfläche bezeichneten Gebiet in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche fest. Terrassen und Eingangsüberdachungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Nach Norden hin werden für den Anbau der Kinderkrippe gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO durch die Festlegung von Baugrenzen abweichende Abstandsflächen definiert.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können solche untergeordneten Nebenanlagen zugelassen werden, die eine mittlere Höhe von 3 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

2.4 Einfriedungen (*unverändert*)

Einfriedungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind ohne durchgehenden Sockel herzustellen.



3 Grünordnung (unverändert)

3.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Am östlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche werden Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu sichern und bei Ausfall durch heimische Laubbäume und Sträucher zu ersetzen.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 8157-38, Fax 08271 8157-50, E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.2 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368, unverzüglich anzuzeigen.

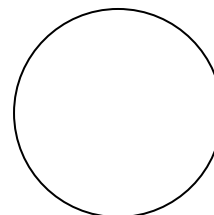
Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

5 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Pöttmes, den

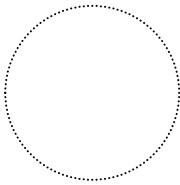
.....
Franz Schindele, 1. Bürgermeister





Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat Pöttmes am gefasst und amortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 und 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vombisstattgefunden.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vomwurde vom Marktgemeinderat amgefasst.



Pöttmes, den

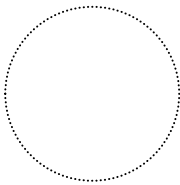
.....
Franz Schindele, Erster Bürgermeister

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vomwurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.



Pöttmes, den

.....
Franz Schindele, Erster Bürgermeister

TEIL C BEGRÜNDUNG

1 Anlass

Der Markt Pöttmes beabsichtigt, den bestehenden Kindergarten an der Unterfeldstraße um eine Kinderkrippe zu ergänzen. Aufgrund der seit Jahren stattfindenden Bevölkerungszunahme reicht die soziale Infrastruktur zur Kinderbetreuung nicht mehr aus. Mit der Erweiterung des Kindergartens „Spatzennest“ um eine Kinderkrippe schafft der Markt Pöttmes die von der Bevölkerung nachgefragten zusätzlichen Betreuungsplätze für Kleinkinder.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,4 ha umfasst die Flurstücke 1437, 1439 und 1370 TF der Gemarkung Pöttmes mit dem bestehenden Kindergarten und den umgebenden Freiflächen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes (Fassung vom 10.12.2019) wurde das Planungsgebiet bereits als Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte definiert.

Mit dem Verfahren zur 5. Änderung erfolgte zudem die Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Dieser weist für den Kindergarten und den Erweiterungsbau eine Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte aus.

2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil des Siedlungsbereiches von Pöttmes. Der Bereich ist Teil der Wohnbauflächen zwischen der Unterfeldstraße im Norden und der Schrobenhausener Straße im Süden. Im Osten schließen gewerblich genutzte Flächen an.

Im Änderungsbereich befindet sich der Kindergarten „Spatzennest“ mit angrenzenden Frei- und Spielflächen. Teil der Grünflächen ist der 4,5 m hohe und mit Gehölzen bewachsene Lärmschutzwall zwischen den Wohnbauflächen und dem Gewerbegebiet. Innerhalb der Grünflächen verläuft eine Wegeverbindung aus dem benachbarten Wohngebiet zur Unterfeldstraße.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfüllt die Kriterien § 13a BauGB. Die im § 13a BauGB definierte überbaubare Grundfläche von 20.000 m² wird bei der Größe der Geltungsbereiches von ca. 4.000 m² bei weitem nicht erreicht, noch sind Anhaltspunkte für eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzzwecke bzw. Auswirkungen nach Buchstabe j begründet. Die Bedingungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB sind gegeben. Der Markt Pöttmes verwendet für die 6. Änderung das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung.

3 Übergeordnete Ziele

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018

Flächen sparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

(G) Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Schulen und außerschulischen Bildungsangeboten beitragen.

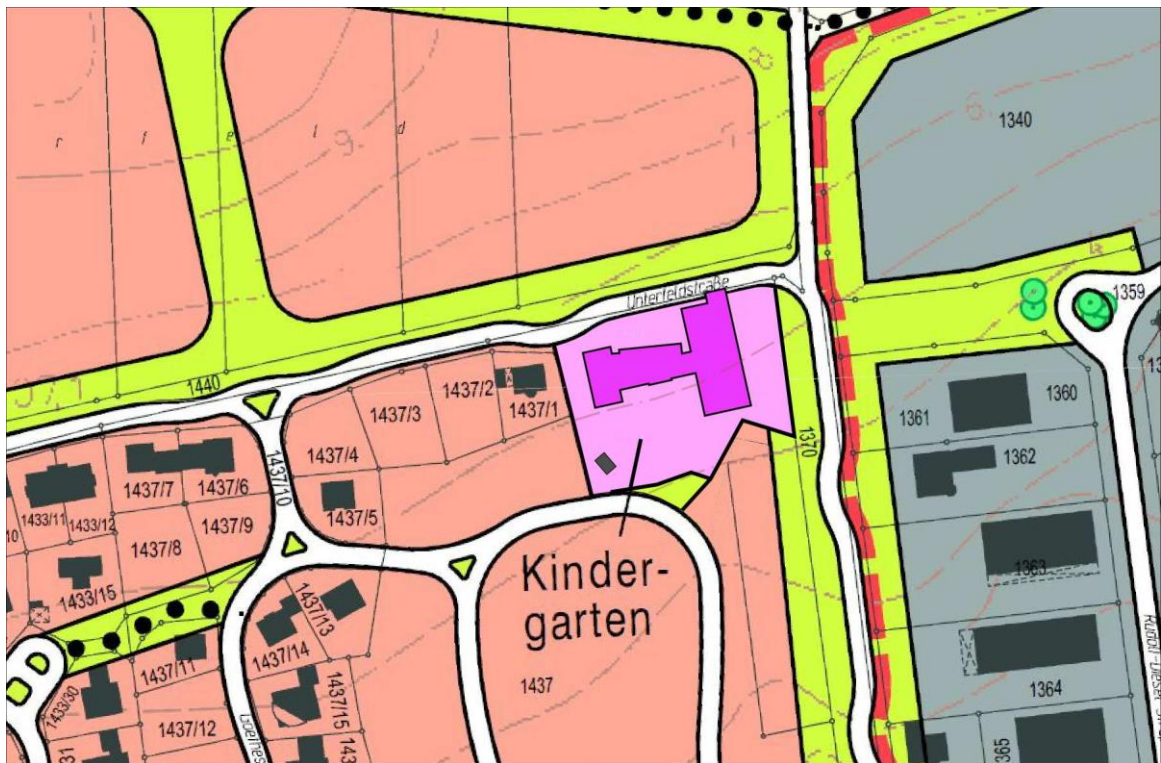
Regionalplan Augsburg

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

Fachliche Ziele zu Siedlungswesen:

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in der Region erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Die räumlich unterschiedliche Ausprägung der Siedlungsstruktur soll erhalten werden.

Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem berichtigten Flächennutzungsplan des Marktes Pöttmes von 2019

Der berichtigte Flächennutzungsplan – durchgeführt mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes - der Marktgemeinde Pöttmes aus dem Jahr 2019 stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten dar.

4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die Gemeinbedarfsfläche ist Teil der Siedlungsflächen zwischen der Unterfeldstraße und der Schrobenhausener Straße nach Osten hin folgen die Gewerbefläche des Bebauungsplanes Nr. 5 „An der Mittermühle“. Zwischen der Wohn- und der Gewerbenutzung verläuft ein mit heimischen Gehölzen bestockter Lärmschutzwall. Von der Eugen-Roth-Straße innerhalb der Wohnbauflächen besteht eine fußläufige Verbindung zur Unterfeldstraße.

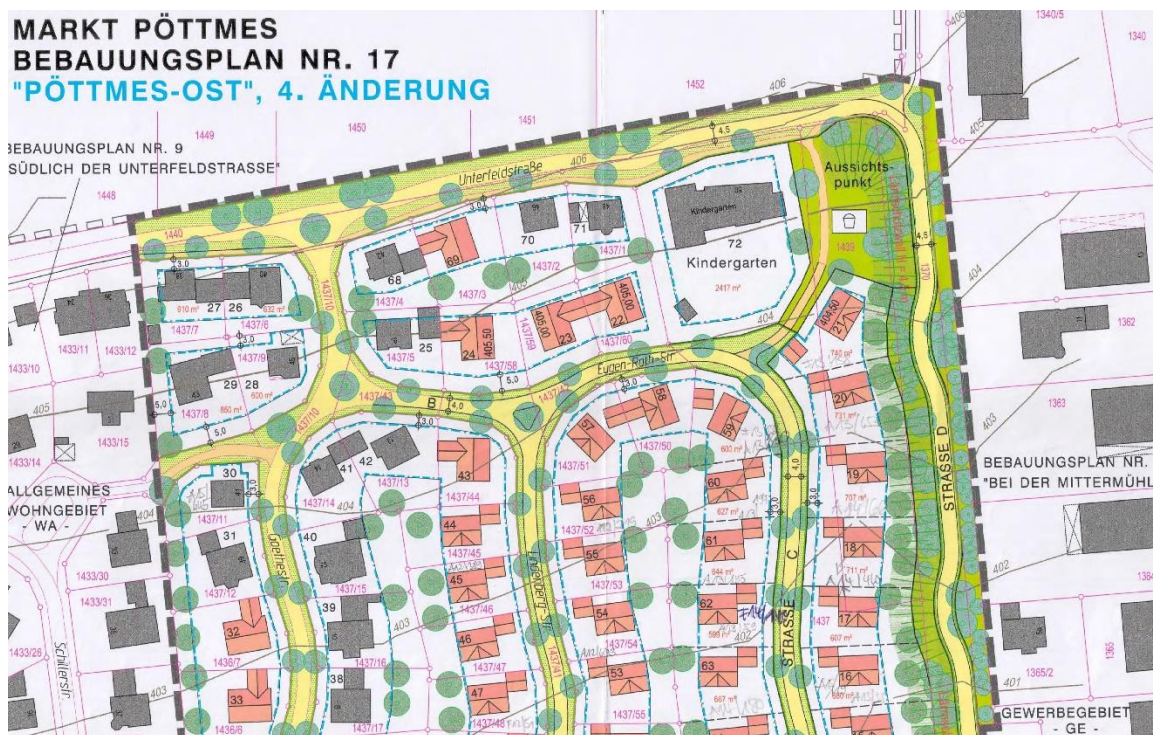
Das Areal nördlich der Unterfeldstraße dient ebenfalls einer Wohnnutzung. Die direkt nördlich anschließenden Flächen – zwischen den Wohnbauflächen nördlich der Unterfeldstraße und den Gewerbeflächen - unterliegen dagegen einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Erweiterung des Kindergartens erstreckt sich etwa 15 m nach Osten auf dortige, dem Kindergarten zugehörigen Frei- und Spielflächen sowie der fußläufigen Wegeverbindung und öffentlichen Grünflächen.

5 Bebauungsplan Nr. 17 „Pöttmes Ost“

Die 4. Änderung vom 25.10.2011 hat für den Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Baufeld mit der Nr. 72 stellt den Kindergarten dar und wird im Osten durch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie dem Lärmschutzwall abgegrenzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 17, 4. Änderung von 2011

Für den Kindergarten definierte der Bebauungsplan als Maß der baulichen Nutzung zwei Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss. Die Grundflächenzahl (GRZ) betrug max. 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,5. Als Wandhöhen galten 7,5 m und als Firsthöhe 10 m.

Für die Festsetzungen zu Dächern und Außenwandgestaltung konnten für den Kindergarten Ausnahmen zugelassen werden, wenn keine nachteiligen Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Unterfeldstraße im Nordosten von Pöttmes.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz wird durch den Markt Pöttmes zur Verfügung gestellt. Die entsprechenden Versorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Die Entsorgung von Abwasser erfolgt über den vorhandenen Kanal zur Kläranlage Pöttmes.

7 Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB

Der Markt Pöttmes sieht die Gebäude für die Kinderkrippe im direkten Anschluss an den bestehenden Kindergarten vor und folgt damit den Vorgaben des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Mit dieser innerörtlichen Nachverdichtung werden zwar auch bisherige Freiflächen überbaut, durch die Nutzung der vorhandenen Erschließung aber ein Beitrag zur Begrenzung des Flächenverbrauches geleistet. Zudem sind Teile der von der Erweiterung betroffenen Flächen bereits als Wegeverbindung genutzt und versiegelt.

Für die künftigen Nutzungen des Kindergartens wie auch der Kinderkrippe verbleiben im Gebiet umfangreiche Freiflächen, die mit dem Anbau auf dem Flurstück 1439 auch neugestaltet werden. Mit der Umsetzung durch die Gemeinde selbst wird ein qualitativ hoher Außenbereich gewährleistet, indem die durch bauliche Maßnahmen wegfallenden Gehölzstrukturen ersetzt werden können. Regelungen von der Gemeinde für die Gemeinde sind hier nicht erforderlich und können unterbleiben. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes bzw. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, ist mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche und dem Anbau der Kinderkrippe an den Kindergarten nicht verbunden.

8 Naturschutz / Artenschutz

Generell sind im vorliegenden Änderungsbereich durch die bereits vorherrschende Nutzung keine naturschutzfachlichen oder artenschutzrechtlichen Belange betroffen. Weder liegen besondere Lebensstätten für die Avifauna vor, noch bestehen Anhaltspunkte auf das Vorhandensein streng oder besonders geschützter Arten. Ggf. für den Erweiterungsbau erforderliche Gehölzentnahmen bleiben beschränkt und sind während der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig (§ 39 BNatSchG). Somit ist von der beabsichtigten Nutzungsänderung von keinen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Schadigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) auszugehen.

9 Begründung der Festsetzungen

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits mit der Gemeinbedarfsfläche und deren Zweckbestimmung Kindertagesstätte die Art der baulichen Nutzung definiert. Mit dem Fehlen des Maßes der baulichen Nutzung liegt allerdings kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Die Kindergartenerweiterung fügt sich nicht in die umgebende Wohnbebauung ein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der 6. Änderung ergänzt und für die Gemeinbedarfsfläche eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Für die Wand wird eine Höhe von 3,5 und für den First eine Höhe von 7,5 m. Dies folgt den Genehmigungsunterlagen zur Kindergartenerweiterung und gewährt zusätzlich Spielraum. Auf die Festlegung von Dachformen wird verzichtet.

Alle weiteren Regelungen der 5. Änderung bleiben unverändert bestehen.

10 Immissionsschutz

Östlich der Gemeinbedarfsfläche und der Wohnnutzung folgt das Gewerbegebiet „An der Mittermühle“. Zwischen den Nutzungen befindet sich ein Lärmschutzwall mit 4,5 m Höhe.

Mit der Erweiterung der Kindertagesstätte nach Osten in Richtung Gewerbebenutzung sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Der Wallbereich wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche an die baulichen Erweiterungen angepasst. Ggf. kommen Stützmauern zum Einsatz. Die Höhe und damit die Abschirmwirkung zu den benachbarten Gewerbebenutzungen bleibt voll erhalten.

11 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Betroffen von der baulichen Erweiterung sind die Freiflächen östlich des Kindergartens Flächen. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Es gelten gemäß § 13a (2) Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

12 Flächenstatistik

Gebietstyp	Fläche in m ²	Anteil
Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte	3.726	92 %
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	328	8 %
Änderungsbereich	4.054	100