



Stadt Kaufbeuren

Bebauungsplan Nr. 72

"KiTa Schillerstraße"

gemäß § 8 Baugesetzbuch (BauGB)

für die Flächen Fl.-Nrn. 2158/3, 2011/2 und 2163/7 (TF)

östlich der Schillerstraße,

Gemarkung Kaufbeuren, Stadt Kaufbeuren

Teil B

Begründung des Vorentwurfes

in der Fassung vom
30.08.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

gemäß § 8 Baugesetzbuch (BauGB).....	1
in der Fassung vom 30.08.2025	1
1. Anlass für die Planung	3
2. Beschreibung des Vorhabengebietes.....	4
2.1 Lage und Geltungsbereich	4
2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen	6
2.4 Topografie und Vegetation	6
2.5 Geologie, Hydrologie und Altlasten	7
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
3.1 Landesplanung	8
3.2 Regionalplanung	9
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	10
3.4 Grundsatzbeschluss zum Klimaschutz.....	11
3.5 Darstellung im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	11
3.6 Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebau- ungspläne.....	12
4. Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	13
4.1 Ziele der Planung.....	13
4.2 Art der baulichen Nutzung	13
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.4 Abstandsflächen.....	14
4.5 Höhenlage, Bezugspunkte.....	14
Es wird angestrebt, dass die Erschließung zur Schillerstraße ebenerdig erfolgt. Der Geländeanschluss an Nachbargrundstücke soll ohne Stützen oder Mauern erfolgen. Im Bereich von Baumbeständen wird festgesetzt werden, dass die Geländeoberkante (GOK) nicht verändert werden darf.	
4.6 Freianlagen/Grünplanung	14
4.7 Naturschutz/Biodiversität.....	15
4.8 Maßnahmen der Klimaanpassung	16
4.9 Verkehr	17
4.9.1 Motorisierter Individualverkehr / ruhender Verkehr	17
5. Städtebauliche Statistik.....	18

Begründung des Bebauungsplanes Nr. 72 „KiTa Schillerstraße“ der Stadt Kaufbeuren in der Fassung vom 28.08.2025 (VORENTWURF).

1. Anlass für die Planung

Kaufbeuren ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Die Betreuungsinfrastruktur an die Bedürfnisse und Bedarfe der wachsenden Bevölkerungszahlen anzupassen, ist eine Herausforderung für Städte mit starkem Bevölkerungswachstum. Mit der Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplans soll ein Beitrag zur Ertüchtigung einer starken Infrastruktur der Stadt Kaufbeuren geleistet werden.

Auf dem städtischen Grundstück an der Schillerstraße soll eine neue Kindertageseinrichtung entstehen. Im Jugendhilfeausschuss vom 20.06.2023 wurden die Kita-Planungsgebiete „Hirschzell Dorf/Siedlung“ und „Augsburger Str./KF Ost/Moosmang“ als Schwerpunkte für die weitere Ausbauplanung vorgestellt. Der Standort Schillerstraße stellt aus Sicht der Verwaltung eine adäquate, gut erreichbare Lösung zur Entlastung der o.g. Sozialräume dar.

Zur Deckung des Rechtsanspruchs auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung und zur Deckung des Rechtsanspruchs auf Ganztagesbetreuung für Kinder im Grundschulalter soll deshalb an der Schillerstraße ein Kinderhaus mit ca. 150 Plätzen entwickelt werden.

Der Bebauungsplan soll auf Basis des Konzepts, welches aus einem Investorenwettbewerb hervorgehen wird, Grundlage für die Realisierung eines Betreuungshauses sein. Als ergänzende Option sollen Wohnungen u.a. für Betreuungspersonal zur Verfügung gestellt werden.

2. Beschreibung des Vorhabengebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet liegt am östlichen Stadtrand von Kaufbeuren, zwischen der Schillerstraße und der bewaldeten Böschung (Fl.Nr. 2012/0) westlich der der B 12.

Derzeit befindet sich im nördlichen Teilbereich des Planumgriffs ein Tennisplatz, in der südlichen Teilfläche ist ein öffentlicher Spielplatz untergebracht.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Vorhabengebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „KiTa Schillerstraße“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 2158/3, 2011/2 und 2163/7 (TF). Sämtliche überplanten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen sind der Gemarkung Kaufbeuren zugehörig.

Da zur westlichen Wohnbebauung kein Siedlungszusammenhang zwischen den zu entwickelnden Flächen und der Wohnbebauung begründet werden kann, ist die Fläche als planungsrechtlicher Außenbereich zu bewerten.



Abb. 2: Übersichtslageplan Umgriff Vorhabengebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 mit Luftbild aus 2022

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 0,51 ha. Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich im städtischen Eigentum.

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an Plangebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

Die Umgebung des Planumgriffs ist im Westen durch eine reine Wohnbebauung geprägt. Östlich des Planungsbereiches wird die Fläche durch einen steil ansteigenden Wald begrenzt. Nördlich schließen weitere Tennisplätze an, südlich begrenzt die Straße „Burgfrieden“ das Plangebiet.

Die umgebende Bebauung ist insgesamt als inhomogen zu betrachten. Es besteht kein unmittelbarer Siedlungszusammenhang zwischen den zu entwickelnden Flächen und dem Siedlungskörper.

2.4 Topografie und Vegetation

Das überplante Gebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der „Lech-Vorberge“ (ID22)¹ im Übergang zu den Iller-Lech-Schotterplatten (ID07) in einem topographisch bewegten Umfeld.

Das Vorhabengebiet liegt am Hangfuß des östlich anschließenden Waldgürtels. Dieser steigt um ca. 9 m nach Osten zur B 12 an.

Das Plangebiet selbst ist annähernd eben. Es fällt von Ost nach West um ca. 1 m.

Die westlich liegenden Wohngebiete befinden sich auf einer nahezu ebenen Fläche.

Auf dem Luftbild (siehe unter Kapitel 2.1) sind sowohl das Waldgebiet, als auch die Gehölzgruppen des südlichen Plangebietes gut ablesbar.

Große Teile der bewaldeten Böschung, die östlich an das Plangebiet angrenzt, ist als Biotop (KF 0168-001) mit Laubwald, initialen Gebüsch und Gehölzen sowie teils nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte basenreiche Magerrasen geführt.

¹ Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern;
Bayerisches Landesamt für Umwelt

Gemäß der Biotopkartierung der Stadt Kaufbeuren ist im südlichen Teil des Vorhabengebietes ein Biotop mit der Nummer KF 1105-002 kartiert, welches aus Bäumen Einzelbäumen und Baumgruppen besteht, die sich durch eine gute Vitalität und ihrer Bedeutung für die städtische Fauna auszeichnen.

2.5 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen der Schwäbisch-Bayerischen Schotterplatten- und Altmoränenlandschaft und den Schwäbisch-Bayerischen Jungmoränen und Molassevorbergen.

Der natürliche Untergrund ist gem. der o.g. Karte geprägt von Schmelzwasserschottern aus der Hochwürmzeit (letzte europäische Kaltzeit), die mitteldicht bis dicht gelagert sind. Der Boden besteht dabei aus Sanden und Kiesen aus Fluss- bzw. Schmelzwasserablagerungen, die z.T. schwach schluffig sein können. Grundsätzlich ist daher von einer guten Durchlässigkeit der anstehenden Böden auszugehen. Nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 besitzt der Untergrund als Baugrund eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit.

Im Vorfeld der geplanten Maßnahmen zur Errichtung der KiTa wurde durch die Vorhabenträgerin ein Fachbüro mit der Durchführung von Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse beauftragt. Das Gutachten schätzt den Baugrund für grundsätzlich für das Vorhaben geeignet ein. Für die Sicherung der Fundamente und mögliche Bodenverunreinigungen sind gezielte Maßnahmen zu ergreifen.

² „Baugrund- und Schadstoffgutachten- BLASY + MADER GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching am Ammersee

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Stadt Kaufbeuren in der Region 16 (Region Allgäu) und wird dort als Oberzentrum eingeordnet. Das Stadtgebiet und auch einige der Gemeinden im direkten Umfeld werden als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ charakterisiert.

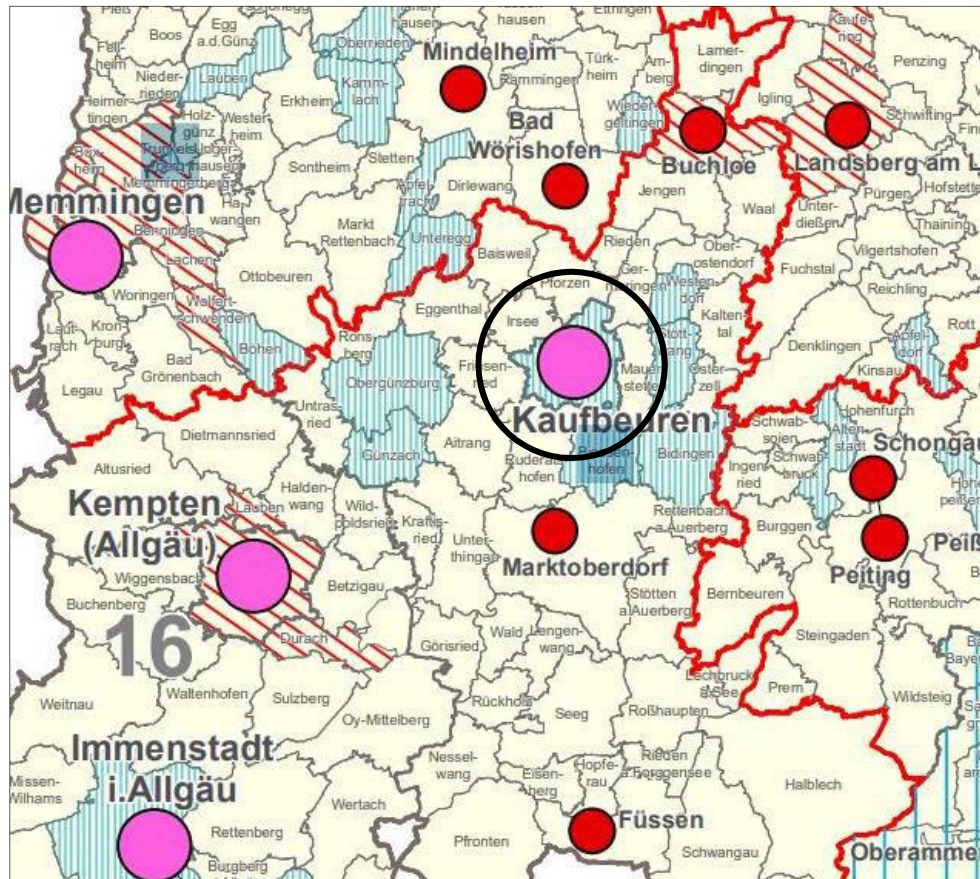


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Gemäß LEP 2023 sind insbesondere folgende, für die vorliegende Planung relevante Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten:

Nach Grundsatz (G) 2.1.8 Abs. 1 LEP sollen die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.

Nach Grundsatz (G) 2.1.12 Abs. 1 LEP sollen die in Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf (als zentrale Orte) eingestuften Gemeinden, darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.

Nach Grundsatz (G) 3.1 Abs. 2 LEP sollen *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP sind *neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Nach Ziel (Z) 8.1 Abs. 1 LEP sind *soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.*

Nach Ziel (Z) 8.3.1 Abs. 1 LEP sind *Kinderbetreuungsangebote..... einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.*

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Allgäu (Region 16) wird die Stadt Kaufbeuren als Oberzentrum im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum eingestuft. Annähernd von Süd nach Nord verläuft die überregional bedeutende Entwicklungsachse Marktoberdorf – Kaufbeuren – Buchloe durch das Stadtgebiet.

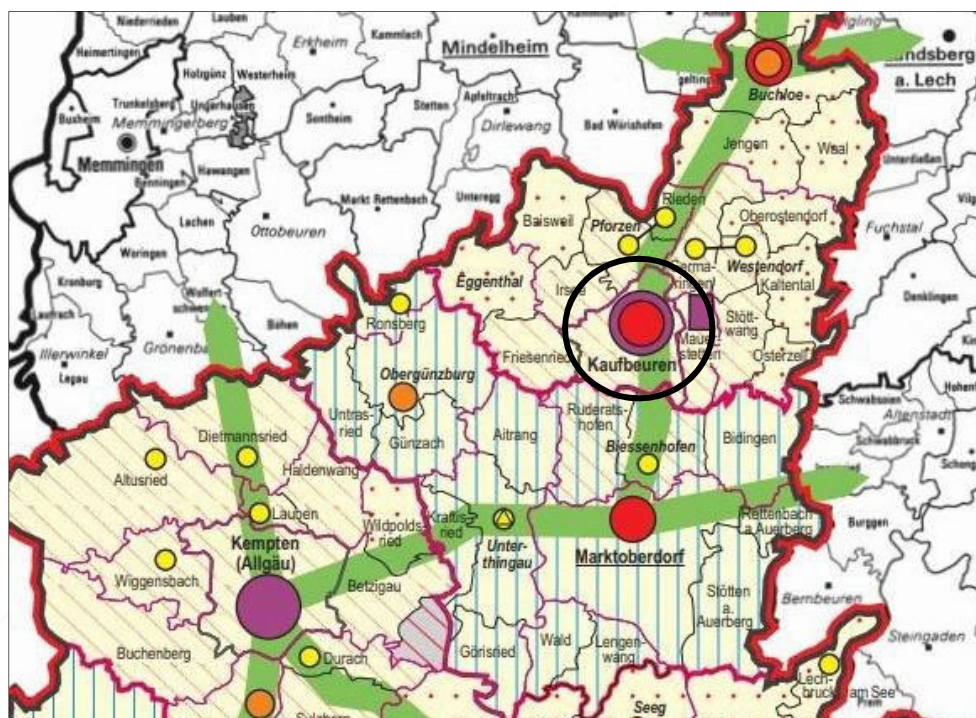


Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Allgäu (Region 16)

Gemäß den Vorgaben des Regionalplanes Allgäu (Region 16) ...

... soll das bestehende Netz an Kindertageseinrichtungen (Kinderkrippen, Kindergärten, Horte und Häuser für Kinder) und sonstigen Kinderbetreuungseinrichtungen in allen Teilen der Region bedarfsgerecht weiterentwickelt werden (B III G 3.1 RP 16).

Anbindegebot

Das Vorhabengebiet schließt unmittelbar an bereits bebaute und zum Wohnen genutzte Flächen des Siedlungsgefüges der Stadt Kaufbeuren an. Die städtebauliche Randlage südöstlich des Grafensteigle vereint städtische und landschaftliche Nähe und ist nicht nur gut für die Nutzung eines Kinderhauses geeignet, sondern auch für den Bedarf an Betreuungsplätzen aus dem Bereich Ost/Moosmang gut erreichbar.

Fazit

Der Bau der geplanten Kindertagesstätte trägt den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Allgäu (RP 16) angemessen Rechnung. Landesplanerische bzw. regionalplanerische Belange stehen diesem Vorhaben demnach nicht entgegen.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)³ wurde in den Jahren 2015 bis 2017 erarbeitet und Anfang 2018 durch den Stadtrat der Stadt Kaufbeuren gemäß § 171b BauGB als Leitlinie der künftigen Stadtentwicklung beschlossen.

Im ISEK heißt es unter dem Handlungsfeld 4 „Wohnraum und Versorgung“, in Kapitel 4.2 // „Daseinsvorsorge an demografischen Wandel adaptieren“: „Die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge beinhaltet das Ziel, den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Kaufbeuren die Einrichtungen und Dienstleistungen bereitzustellen, die für die Grundversorgung erforderlich sind. Dazu gehören Bildungs- und Kultureinrichtungen...“. Diese werden von der Stadt weiter engmaschig evaluiert und, entsprechend der sich ggf. veränderten Bedarfslage, nachgesteuert.

Als ein Oberzentrum in der Region hat die Stadt Kaufbeuren in diesem Zusammenhang einen gewichtigen Beitrag zu leisten. Der demografische Wandel wirkt sich grundlegend auf die Erfordernisse im Rahmen der Daseinsvorsorge aus. Ihn aktiv und vorausschauend zu gestalten, bedeutet, das Handeln sowohl auf die Bedürfnisse der Kinder und jungen Familien, als auch auf diejenigen der älteren Menschen auszurichten.“

Fazit

Die Errichtung einer Kindertagesstätte entspricht den Zielen, die im ISEK formuliert wurden.

³ Integriertes Stadtentwicklungskonzept Kaufbeuren; Bearbeitung UmbauStadt GbR, Weimar, Stand 24.11.2017

3.4 Grundsatzbeschluss zum Klimaschutz

Der Stadtrat der Stadt Kaufbeuren fasste 2022 einen Grundsatzbeschluss bezüglich des Klimaschutzes durch CO₂-Einsparung. Die Stadt Kaufbeuren will damit ihre Handlungsmöglichkeiten nutzen, um auf ihrer kommunalen Ebene zur Erreichung der Ziele des Pariser Klimaabkommens beizutragen.

Bei städtischen Entscheidungen sollen zur Erreichung der klimapolitischen Ziele die Auswirkungen auf das Klima sowie die ökologische, gesellschaftliche und ökonomische Nachhaltigkeit berücksichtigt und wenn immer möglich Maßnahmen ergriffen werden, die den Klimawandel oder dessen Folgen abschwächen.

3.5 Darstellung im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 04.10.1984, welcher unter Berücksichtigung der beschlossenen und genehmigten Änderungen auf digitaler Basis vom 16.07.1998 umgestellt und im Dezember 2011 aktualisiert wurde sowie unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich durch die Regierung von Schwaben genehmigten Änderungen, liegen folgende Ausweisungen vor: Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz/ Bolzplatz/ Spielplatz dargestellt.

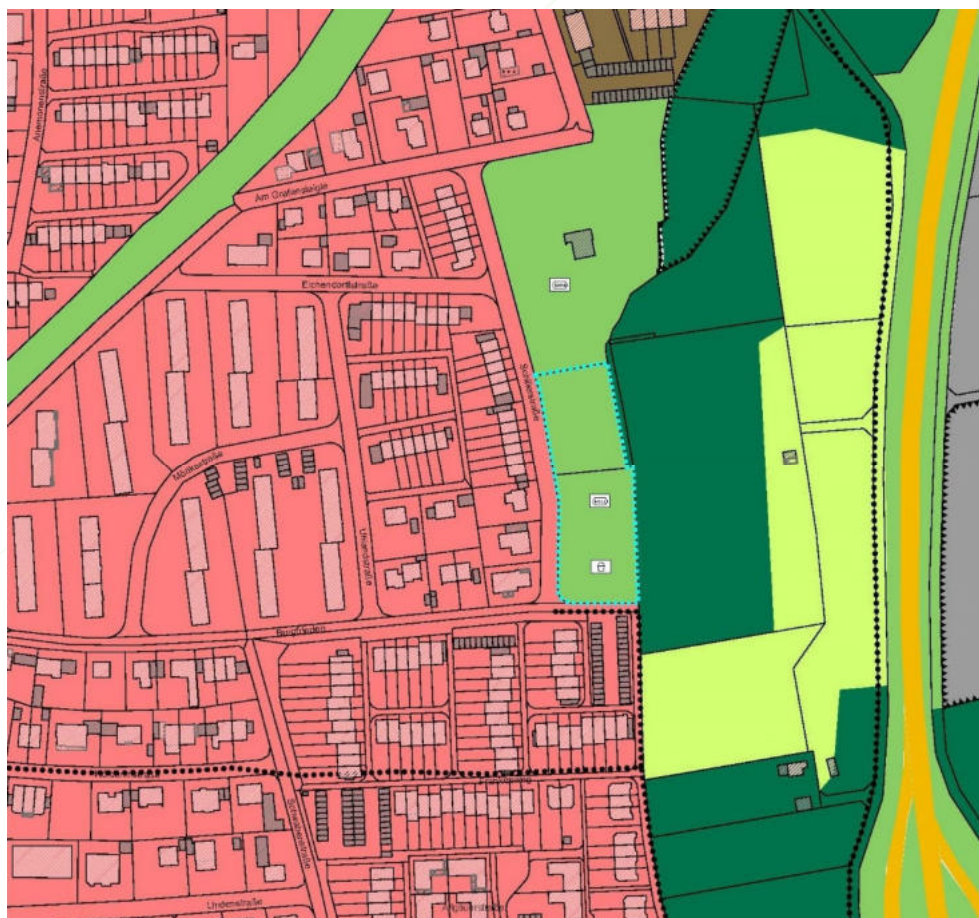


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Kaufbeuren

Der Flächennutzungsplan wurde mit einem Landschaftsplan als eigenständiger Planteil mit zugehörigem Erläuterungsbericht ergänzt, welcher seit 20.04.2006 wirksam ist. Im zugehörigen Landschaftsplan wird der Planbereich als Grünfläche mit zu erhaltendem Gehölzbestand dargestellt, sowie als Tennis- und Spielplatzfläche.

Der östlich angrenzende Wald ist als Mischwald mit hohem Laubholzanteil, als Landschaftsbestandteil nach BayNatSchG Art. 12 und Aufbau eines naturnahen, gestuften Waldrandes gekennzeichnet.

das



3.6 Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne

Planungsrechtlich ist das Plangebiet als sog. „Außenbereich“ zu beurteilen (vgl. Kapitel 2.1). Ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. eine sonstige vergleichbare städtebauliche Satzung besteht für das Vorhabengebiet bislang nicht.

Für den gesamten Umgriff des Vorhabengebietes besteht demzufolge

bislang noch kein Baurecht für die geplanten Nutzungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „KiTa Schillerstraße“ wird die geplante Errichtung der Kinderbetreuungsstätte planungsrechtlich gesichert. Das Verfahren wird gemäß § 2, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) als zweistufiges Verfahren durchgeführt.

4. Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Errichtung einer Kinderbetreuungsstätte als altersgemischte Tagesstätte für Kindergarten, -hort- und krippe mit Wohnungen u.a. für Betreuungspersonal am östlichen Stadtrand von Kaufbeuren. Mit diesem Vorhaben soll eine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Nutzung gewährleistet und ein Beitrag zur Deckung des im Stadtgebiet von Kaufbeuren vorhandenen hohen Bedarfes an Kinder-Betreuungsplätzen geleistet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „KiTa Schillerstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Nachdem sich die im Vorhabengebiet geplante Nutzungsform nicht den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuordnen lässt, wird der für die Neuordnung und bauliche Entwicklung vorgesehene Bereich des Vorhabengebietes als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (SO_{KITA}) festgesetzt.

Außer Betreuungseinrichtungen für Kinder im Kinderkrippenalter, im Kindergarten- bzw. Hortalter soll eine gewisse Anzahl an Wohnungen z.B. für Betreuungskräfte zugelassen werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im nachfolgenden Projektschritt auf Grundlage eines konkreten Bebauungskonzeptes genau bestimmt.

Der Vorentwurf beinhaltet folgende grundsätzliche Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung um den Erhalt einer zukünftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten:

- Baufenster: Die Größe des Baufensters resultiert aus einer Studie, die verschiedene Bebauungsvarianten im Hinblick auf das erforderliche Raumprogramm untersucht hat und für den avisierten Investorenwettbewerb

noch Spielräume zulässt.

- Baugrenze: Die westliche Baugrenze rückt das Gebäude von der Straße und der angrenzenden Wohnbebauung ab. Dadurch lässt sich die zu erwartende, unterschiedliche Maßstäblichkeit der Gebäudegrößen zwischen der Wohnbebauung westlich und der KiTa räumlich und gestalterisch besser in Einklang bringen. Zudem ist so ausreichend Platz für die benötigten Stellplätze und der geplante Fußweg auf der Ostseite der Schillerstraße sowie für eine straßenseitige Erschließung der Gebäude. Die östliche Baugrenze sichert einen Mindestabstand zu den angrenzenden Bäumen, deren Baumkronen in das Plangebiet reichen. Die südliche Baugrenze definiert den Bereich der, entwurfsabhängig, maximal bebaut werden darf. Seitens der Stadtplanung wird eine Lösung bevorzugt, die das Biotop möglichst weit von Bebauung freihält.
- Baulinie: Es wird angestrebt, das Gebäude möglichst im nördlichen Teil des Planumgriffs unterzubringen, um den südlichen Bereich soweit möglich von Bebauung frei zu halten. Um das zu unterstützen muss der Baukörper im Norden bis an die Baulinie heranrücken.
- Geschossigkeit: Ziel ist es, die Errichtung der Kindertagesstätte möglichst verträglich in den Siedlungsraum der Stadt Kaufbeuren zu integrieren. Daher wurde für den westlichen Teil des Bauraumes eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, während im östlichen Teil drei Geschosse plus Dachgeschoss zugelassen werden können.

4.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen im Vorhabengebiet sind nach aktueller Rechtsprechung gemäß Art. 6 BayBO zu berücksichtigen

4.5 Höhenlage, Bezugspunkte

Es wird angestrebt, dass die Erschließung zur Schillerstraße ebenerdig erfolgt. Der Geländeanschluss an Nachbargrundstücke soll ohne Stützen oder Mauern erfolgen. Im Bereich von Baumbeständen wird festgesetzt werden, dass die Geländeoberkante (GOK) nicht verändert werden darf.

4.6 Freianlagen/Grünplanung

Eine weitgehende Konzentration der baulichen Maßnahme, der Erschließung der Gebäude, der Flächen für ruhenden Verkehr sowie die Rettungswege auf den nördlichen Teil des Vorhabengebietes ermöglicht, in Abhängigkeit vom Bauentwurf, die südlicheren Flächen mit wertvollem Baumbestand und dem Biotop KF 1105-002 so weit wie möglich zu erhalten.

Die Außenanlagen orientieren sich dabei an den spezifischen Bedürfnissen der jeweiligen Altersgruppen. Die Gestaltung der Freianlagen für KiTa, KiGa und Hort soll dabei besonders Rücksicht auf die Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume nehmen, indem Befestigungen dort weitgehend reduziert und notwendige Befestigungen ggf. mittels Wurzelbrücken hergestellt werden. Als Spielgeräte sollen Geräte bevorzugt ohne größere Flächenfundamente werden, um die Beeinträchtigung der Bäume so weit wie möglich zu reduzieren. Es sollen Spielangebote geschaffen werden, die die vorhandene Naturausstattung berücksichtigen.

Der zuvor weiter nördlich gelegene öffentliche Spielplatz soll in den südlichen Teil des Plangebietes, in Richtung der Straße „Burgfrieden“ verlegt werden, so dass er nach wie vor der Nachbarschaft zur Verfügung steht. Dies fördert die integrative Verbindung von Bildungs-, Spiel- und Begegnungsräumen.

Beeinträchtigungen des östlich anschließenden Waldes mit dem Biotop KF 0168-001 außerhalb des Plangebietes sollen ausgeschlossen werden. Auf die in den Planungsumgriff hineinkragenden Baumkronen des Waldrandes soll daher baulich Rücksicht genommen werden. Es wird angestrebt, in diesen Bereichen auf Abgrabungen und Versiegelungen weitgehend zu verzichten, bzw. sofern es unumgänglich ist, dort mit Wurzelbrücken und weiteren Schutzmaßnahmen zu arbeiten.

4.7 Naturschutz/Biodiversität

Im Vorfeld der Planung wurden die Belange des Naturschutzes abgefragt und die untere Naturschutzbehörde (uNB) um eine Voreinschätzung gebeten.

Diese verweist auf das im Planbereich liegende Biotop KF-1105-002, sowie auf die östlich angrenzend liegenden Flächen (Fl.Nr. 2012/0) mit Laubwald, initialen Gebüsch und Gehölzen sowie teils nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte basenreiche Magerrasen. Für diese liegen ältere Artnachweise von naturschutzfachlicher Bedeutung vor, deren Lebensräume und Strukturen sich in den letzten Jahren jedoch nach aktueller Kenntnis nicht erheblich verändert haben.

Naturschutzfachlich hochwertige Flächen wie Biotopflächen insb. in Ortsrandlage von Bebauung sollten grundsätzlich freigehalten werden, insbesondere von Seiten öffentlichen Hand in ihrer Vorbildfunktion.

Bei Fortführung der Planung auf dem Grundstück der Fl. Nr. 2158/3 wäre in einer Relevanzprüfung zunächst die planungsrelevanten Arten unter Einbezug des umgebenden Lebensraumpotenzials abzuschichten. Hierzu ist eine Begehung vorzusehen.

Angesichts der geprüften Fachdaten zur Vorhabenfläche ist nach aktueller Einschätzung eine Arterfassung für mindestens die Artgruppen der Brutvögel und der Fledermäuse absehbar. Auch sind (pot.) vorkommende Zauneidechsen und Rote-Listearten bei der Prüfung einzubeziehen.

Im nächsten Verfahrensschritt erfolgt zudem eine Umweltprüfung.

4.8 Maßnahmen der Klimaanpassung

Gemäß dem gefassten Grundsatzbeschluss Klimaschutz des Stadtrats vom 10.05.2022 (siehe dazu auch Kapitel 3.4) sollen auch in der vorliegenden Bauleitplanung Maßnahmen zur Klimaanpassung festgesetzt werden.

Folgende Maßnahmen sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

- Kompakte Gebäudekubatur und nachhaltige Materialien zur Gewährleistung einer ressourcenschonenden und energieeffizienten Bebauung. Diese Maßnahmen dienen generell der Reduktion von CO₂ durch Verminderung von nötigen Verbrennungsprozessen mit fossilen Rohstoffen.
- Weitgehend reduzierter Versiegelungsanteil (und damit Erhöhung des Anteils der abflusswirksamen Flächen)
- Wasserdurchlässige Gestaltung der befestigten Flächen, insbesondere Rettungswege, Stellplätze oder untergeordnete Wegeflächen; in Teilen mit begrünten Fugen, um die Hitzeentwicklung und Rückstrahlung zu minimieren, sowie die Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück zu fördern.
- Versickerung des Regenwassers über Zwischenspeicher auf dem Grundstück, zur Förderung der Grundwasserspeicher und des Mikroklimas.
- Dachbegrünung von Flachdächern bis 10 °, als extensives Biodiversitätsdach, um die anfallende Regenwassermenge zu reduzieren. Die Begrünungsform wirkt als klimawirksame Retentionsflächen, da anfallendes Niederschlagswassers aufgefangen, gespeichert und später (auch über die Bepflanzung) verdunstet werden kann. Zudem bietet ein Biodiversitätsdach/Naturdach insbesondere Insekten, Vögeln und Kleintieren Lebensraum und Nahrung.
- Überstellung eines Teiles der Dachflächen mit Photovoltaikmodulen bzw. ggf. ihre Einbindung in die Fassadenstrukturen zur Produktion von Strom aus Solarenergie.
- Baumerhalt und Schutz des Baumbestandes so weit möglich u.a. durch Platzierung der baulichen Anlagen und der befestigten Flächen (Parkplätze, Rettungswege und Erschließung) außerhalb der Kronenbereiche der Bäume, um die Wurzeln der Bäume nicht zu schädigen. Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit sollen Schädigungen der zu erhaltenden Bäume vorbeugen. Diese Maßnahmen dienen der Biodiversität und dem natürlichen Klimaschutz

4.9 Verkehr

4.9.1 Motorisierter Individualverkehr / ruhender Verkehr

Im Vorfeld der geplanten Maßnahmen zur Errichtung der KiTa mit Wohnungen wurde durch die Vorhabenträgerin ein Fachbüro mit der Durchführung einer Untersuchung beauftragt. Ziel war es, das neu zu erwartenden Verkehrsaufkommen abzuschätzen, die Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den Verkehr im Straßenraum einzuschätzen, potentielle Störungen insbesondere in der Schillerstraße zu identifizieren und Lösungsmöglichkeiten für Bring- und Holverkehr für MIV und Fahrrad zu entwickeln.

Durch die hier künftig stattfindenden Nutzungen (Betreuungseinrichtungen für ca. 150 Kinder, 30-35 Betreuungspersonen und ca. 5-6 Wohnungen) werden für den motorisierten Individual- und Anlieferverkehr ca. 200 Fahrten pro Tag erwartet. Dadurch wird es eine geringfügig höhere Belastung des umliegenden Straßennetzes ohne Beeinträchtigung von Knotenpunkten geben.

Zudem werden 10-11 Pkw-Stellplätze für Bewohner und Beschäftigte benötigt, die auf dem Grundstück untergebracht werden müssen.

In der Spitzenbelastungszeit des Bring- und Holverkehrs etwa zwischen 7:00 und 8:00 Uhr morgens (Bringverkehr Krippe und Kindergarten) wird mit einem Bedarf von bis zu 18 Pkw-Stellplätzen gerechnet.

Es wurden 3 Varianten zur Unterbringung der Stellplätze untersucht. Die geringsten Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Ausbildung der Stellplätze als Senkrechtparker (Variante A), einseitig auf der östlichen Seite der Schillerstraße, sowie im Norden des Grundstücks.

Begleitmaßnahmen, Information und Kommunikation sollen zudem die Vorteile des Rad- und Fußverkehrs gegenüber dem motorisierten Individualverkehr nicht nur für die Anwohner, sondern auch für die Kinder selbst in den Vordergrund stellen. (Aktionstage „Zu Fuß zur Schule und zum Kindergarten“ und Aktionen zur Verkehrssicherheit für Kinder und Eltern; Förderung von Zusammenschlüssen wie z. B. Bus mit Füßen, ...)

Radabstellanlagen für alle Benutzergruppen werden von Anfang an mitgedacht. Die Gehwegbreite wird überprüft und ggf. auf 2,50 m ausgebaut.

Für die Zeit nach Nutzungsaufnahme können durch Evaluation und Monitoring die realen Auswirkungen untersucht und durch weitere Maßnahmen mögliche Schwachstellen beseitigt oder verringert werden (Beobachtung und ggf. Zählung des Verkehrsaufkommens; Austausch mit den Eltern zur vorherrschenden Situation, Abstimmung mit Verbänden wie z. B. AGFK Bayern zur stetigen Verbesserung der verkehrlichen Situation, insb. zur Sicherung des Fuß- und Radverkehrs, ...)

⁴ „Verkehrsuntersuchung zum Neubau einer KiTa an der Schillerstraße, bernard-gruppe München, Ergebnisbericht vom 19.02.2025

5. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiet	0,35	
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreuungscampus“ (SO _{BC})	0,15	
Verkehrsflächen	0,05	
Öffentliche Verkehrsflächen motorisierter Verkehr	0,027	
Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	0,023	
Grün- und Freiflächen	0,11	
Gesamtfläche	0,51	100,0

Aufgestellt:
Kaufbeuren, 29.08.2025