

Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 18 „KITA Burger Feld“ Stadt Vilsbiburg

Stadt Vilsbiburg

vertreten durch
Helmut Haider, 1. Bürgermeister

Stadtplatz 26
84137 Vilsbiburg

Telefon 08741 – 305-0
Telefax 08741 – 305-555
ruebesam@vilsbiburg.de

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke, Landschaftsarchitektin
B. Eng. Florian Zweckl

Landshut, den 17. September 2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	3
2.	Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Abgrenzung – Geltungsbereich –.....	3
2.2	Lage im Raum	3
2.3	Beschreibung der derzeitigen Situation	4
3.	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	4
3.1	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	4
3.2	wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	5
4.	Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	5
4.1	Planungsauftrag	5
4.2	Standortwahl	5
4.3	Städtebaulicher Kontext	6
5.	Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 18	6
5.1	Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte.....	6
5.2	Erschließung	6
5.3	Landschaftsplanerische Aspekte	6
6.	Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB.....	7
7.	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	8
8.	Ver- und Entsorgung.....	8
9.	Immissionsschutz	8
10.	Nachrichtliche Übernahmen	9

ANLAGE

- **Umweltbericht nach § 2 a BauGB**
zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 18 und zum Bebauungs- und Grün-
ordnungsplan „KITA Burger Feld“ Stadt Vilsbiburg 30 Seiten
mit
 - Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000
 - Ausgleichskonzept – ext. Ausgleichsfläche Fl.Nr.10 Tfl., Gem. Lichtenhaag..... M 1 : 1.000

1. Anlass

Seit geraumer Zeit ist die Stadt Vilsbiburg auf der Suche nach einem geeigneten Standort für eine weitere Kindertagesstätte. Dies ist auch dem Bevölkerungszuwachs in den letzten Jahren, unter anderem durch das benachbarte Wohngebiet Burger Feld, geschuldet. Der Bedarf an Kindergartenplätzen ist derzeit nur durch Provisorien (vgl. Kneipp-Kindergarten) gedeckt. Ein Neubau ist zwingend erforderlich. Seit 2017 wurden hierbei mehrere Standorte im Stadtgebiet diskutiert. Die Entscheidung fiel auf den Standort Burger Feld. Hierfür wurde eine Machbarkeitsstudie als Wettbewerb vorgeschaltet.

Aufbauend auf dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg vom 25.05.1998 ist nun im Nordwesten von Vilsbiburg westlich der Seyboldsdorfer Straße eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte geplant, wobei rund 0,32 ha auf die eigentliche Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte entfallen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Seyboldsdorfer Straße (= Kreisstraße LA 2).

Die geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte schließt unmittelbar an das in den letzten Jahren entwickelte Wohngebiet „Burger Feld“ an und befindet sich auch noch in räumlicher Nähe mit den Schulstandorten weiter im Osten, hier Grund-, Mittel- und Realschule bis hin zum Maximilian-von-Montgelas-Gymnasium im Bereich zwischen Frontenhausener und Gobener Straße.

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 18 „KITA Burger Feld“ umfasst 0,82 ha und bildet einen dreiecksförmigen, bisher noch landwirtschaftlich als Acker, kleinflächig im Nordeck als Intensiv-Grünland genutzten Keil zwischen der Wohnbebauung im Süden und der Seyboldsdorfer Straße im Osten. Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Planungsgebiet durchweg als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. An der Ostseite außerhalb besteht entlang der Seyboldsdorfer Straße eine Baum-Strauch-Hecke mit 4-8 m hohen Überhältern, im Südteil durch den Rad- und Fußweg abgetrennt. Im Nordteil der Hecke prägen bereits über 10 m hohe Bäume die lineare Gehölzstruktur.

Zeitgleich erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „KITA Burger Feld“. Die Erschließung und die Flächenaufteilung in der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechen hierbei abstrahiert der Umsetzung auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich –

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 18 befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes Vilsbiburg am Stadteingang in Kuppenlage auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 726/12, Gemarkung Seyboldsdorf. Das Gebiet wird von folgenden Flurstücken umgrenzt:

- im Norden Fl.Nr. 726/11, Gemarkung Seyboldsdorf, landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Westen Fl.Nr. 903, Gemarkung Seyboldsdorf, Zufahrt zu Anwesen Geiseldorfer Weg 1,
- im Süden Fl.Nr. 903, Gemarkung Seyboldsdorf, Zufahrt zu Anwesen Geiseldorfer Weg 1, dahinter beginnt die zukünftige Wohnbebauung mit den Fl.Nrn. 980/52 bis 980/56, welche die nördlichsten Parzellen des Wohngebietes „Burger Feld“ bilden.
- im Osten Fl.Nr. 827/3, Gemarkung Seyboldsdorf, Rad- und Fußweg von Vilsbiburg nach Seyboldsdorf, im Norden mit westlich begleitender raumwirksamer über 10 m hoher Baum-Strauch-Hecke, dann im Südteil ein Grünstreifen mit Baum-Strauch-Hecke und Straßengraben und weiter östlich die Seyboldsdorfer Straße, jeweils Fl.Nr. 737/10, Gemarkung Seyboldsdorf.

2.2 Lage im Raum

Die Stadt Vilsbiburg hat eine Fläche von 68,85 km² und zählt zusammen mit den fünf größeren Ortsteilen Frauensattling, Gaiendorf, Haarbach, Seyboldsdorf und Wolferding insgesamt rund 11.711 Einwohner (Stand 31. Dezember 2016, Statistik Kommunal, Bayerisches Landesamt für Statistik).

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre zeigt einen Einwohnerzuwachs von 600 Einwohnern ein stetiges Wachstum (vgl. Statistik kommunal 2017). Im Zuge der Bebauung des Wohngebietes „Achldorf“ und „Burger Feld“. In Letzterem ist mit 62 Parzellen mit durchschnittlich etwa 180 zusätzlichen Einwohnern (im Durchschnitt 2 bis 3 Bewohner pro Haushalt) zu rechnen. Der seit 2015 rechtskräftige Bebauungsplan wird derzeit sukzessive bebaut. Erste Häuser sind bereits bewohnt.

Im Zentrum der gegenwärtigen Stadtmitte Vilsbiburgs mit dem Stadtplatz ist die mittelalterliche Silhouette der typisch wittelsbachischen Markanlage noch immer am Stadtplatz zu erkennen. Als zentrale Einrichtungen sind neben mehreren Kindergärten, Grundschule, der Mittelschule Bina-Vils, die Staatliche Realschule und das Maximilian-von-Montgelas-Gymnasium sowie das kreiseigene Krankenhaus und ein Hospiz vorhanden. Des Weiteren gibt es mehrere kulturelle Einrichtungen und Sportstätten, zum Beispiel die Vilstalhalle und die Ballsporthalle Vilsbiburg.

Die Bundesstraße B 299 führt von Vilsbiburg in 23 km Luftlinie Richtung Nordwesten über Landshut zur Autobahn A 92.

Das Tal der Großen Vils prägt den Landschaftsraum südlich von Vilsbiburg mit großflächigen Ackererschlägen und teilweise noch Grünlandnutzung in den Talräumen.

Das Planungsgebiet befindet sich naturräumlich im Tertiären Hügelland, in der Untereinheit 062–B Vils Hügelland. Das bestehende Gelände in Kuppenlage weist Höhen zwischen 462 bis 466 müNN auf und fällt leicht nach Nordosten. Von dieser Hochebene entlang der Seyboldsdorfer Straße fällt das Gelände Richtung Südwesten über das „Burger Feld“ zur Rombachstraße hin auf 450 müNN bzw. nach Nordwesten zu einem Taleinzug. Im Südwesten fließt in etwa 460 m Entfernung der Rettenbach mit der Talsohle bei 445 müNN.

2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 18 umfasst eine flach nach Nordosten bzw. Norden geneigte Kuppe. Die Flächen werden gegenwärtig zu 90 % als Acker genutzt, in der Nord-Ecke befindet sich kleinflächig auf 10% Intensiv Grünland.

Am Ostrand besteht eine raumwirksame Baum-Strauch-Hecke, die den Stadteingang prägt. Diese verläuft entlang der Seyboldsdorfer Straße. Durch den Kreisverkehr, der im Süden angrenzt, wird der Verkehrsfluss hier wirksam abgebremst.

Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld handelt es sich um großflächige Ackerflächen Richtung Norden. Im Nordosten beginnen in 125 m Entfernung Waldflächen, die in der Waldfunktionskarte für den Landkreis Landshut als Privatwald gekennzeichnet sind. Die gegenwärtigen Nutzungen, Gehölze und Vegetationstypen sind im Plan Bestandssituation Skizze M 1 : 2.000 dargestellt. Dieser ist dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubaufächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013)** weist die Stadt Vilsbiburg als **Allgemeinen ländlichen Raum**, sowie als Mittelzentrum aus. Der Grundsatz des LEP 2.1.7 (G) zielt darauf ab, dass Mittelzentren die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgen. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Weiter sollen eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Der **Regionalplan** der Region 13 Landshut weist die Stadt Vilsbiburg in der Karte 1 – Raumstruktur – als Mittelzentrum, hier einen „bevorzugt zu entwickelnden zentralen Ort“ aus (Anlage zur zweiten Verordnung zur Änderung, verbindlich erklärt am 28.09.2007). Die Stadt Vilsbiburg liegt an einem Knotenpunkt von mehreren Entwicklungsachsen (Landshut – Vilsbiburg – Eggenfelden, Vilsbiburg – Mühldorf, Vilsbiburg – Erding). Entwicklungsachsen – hier die Bündelung von Bahnlinie und Bundesstraße B 299 – tragen zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung bei. Hieraus lassen sich besondere Standortvorteile im ländlichen Raum ableiten.

Im Regionalplan wird als **Ziel A III 3.2** formuliert, dass es von besonderer Bedeutung ist, das Mittelzentrum Vilsbiburg bevorzugt zum **mittelzentralen Versorgungszentrum** für seinen Verflechtungsbereich **zu entwickeln**. Durch die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel können die

Standortvoraussetzungen für zentralörtliche Einrichtungen verbessert und die Attraktivität insgesamt erhöht werden.

Die **Karte 2 Siedlung und Versorgung** enthält zum Planungsgebiet keine Aussagen (Stand laut 5. Verordnung, verbindlich erklärt am 28.12.2011). Laut **Karte 3 – Landschaft und Erholung** – liegt der Geltungsbereich in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Anlage zur Verordnung zur Änderung des Regionalplans, verbindlich erklärt am 29.12.2006).

3.2 wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im wirksamen **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** der Stadt Vilsbiburg vom 25.05.1998 wird das gesamte Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. An der Ostseite ist als Entwicklungsziel eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern enthalten. Als Entwicklungsziel wird für den Bereich westlich der Seyboldsdorfer Straße eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern genannt. Im Osten und Süden schließen an das Deckblatt Nr. 18 Wohnbauflächen (WA) an.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Im Stadtgebiet Vilsbiburg wurden in den letzten Jahren vielfältige Bauflächen für Wohnbebauung ausgewiesen. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre zeigt einen Einwohnerzuwachs von 600 Einwohnern. Seit dem Jahr 2010 sind zudem stark steigende Geburtenziffern von 74 auf 125 Geburten pro Jahr bis 2016 zu verzeichnen. Zudem ist seit 2010 ein stetig zunehmender Wanderungssaldo von + 90 auf + 179 Personen im Jahr 2016 gegeben (Quelle: Statistik kommunal 2017, 09274184 Stadt Vilsbiburg, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2018).

Vilsbiburg kann als Mittelzentrum neben einer Vielzahl zentraler Einrichtungen (Gymnasium, Krankenhaus, Hospiz) auf einen vielfältigen Gewerbemix mit mehreren international tätigen Firmen mit hohen Beschäftigtenzahlen zurückgreifen. Infolge dessen besteht nun im nördlichen Stadtbereich der dringende Bedarf nach mehr Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen. Diesem wird mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Kindergartens Rechnung getragen.

4.2 Standortwahl

Die Stadt Vilsbiburg verfügt gegenwärtig über fünf Kindergärten und eine Waldkindergartengruppe. Ein Kindergarten befindet sich in **Seyboldsdorf** ca. 2,6 km nordwestlich von Vilsbiburg und der Kindergarten „Gänseblümchen“ in **Schnedenhaarbach** ca. 4,6 km südwestlich. Es bestehen nur drei Einrichtungen im engeren Stadtgebiet von Vilsbiburg bzw. dessen Nahbereich: in **Achldorf, im WA Schachten und der Kneipp-Kindergarten**, derzeit noch im St. Johanneshaus an der Frontenhausener Straße. Wobei der Kneipp-Kindergarten im September 2018 in einen Neubau im Stadtteil Achldorf umziehen wird. Hier ist ein in den letzten Jahren ein neues Wohngebiet mit ca. 160 Parzellen entstanden, das rund 2 km südlich des eigentlichen Stadtzentrums liegt.

Im ehemaligen Gebäude des Kneipp-Kindergartens, dem St. Johanneshaus an der Frontenhausener Straße, wird unter der Trägerschaft der Diakonie Landshut ein neuer Kindergarten gegründet, welcher aber aus Platzgründen planmäßig 2019 komplett den geplanten Neubau in das Planungsgebiet „KITA Burger Feld“ umziehen wird. Es verbleiben dann nur noch zwei Kindergärten im Stadtzentrum von Vilsbiburg, im WA Schachten und im WA Burger Feld.

Der zum Geltungsbereich nächstgelegene Kindergarten St. Elisabeth besteht seit 1975 in rund 520 m Entfernung im Osten im ältesten Teil des Wohngebiets Schachten.

Auf Grund der strukturellen Veränderungen in den älteren Wohngebieten mit weniger jungen Familien mit Kindern einerseits und andererseits stetig steigenden Nachfrage in den aktuellen Neubaugebieten, z. B. in Achldorf und im „Burger Feld“ nach wohnungsnahen Kinderbetreuungsplätzen besteht in der Stadt Vilsbiburg ein akuter Handlungsbedarf.

Daher wurde im Jahr 2017 beschlossen den aktuellen Veränderungen im Angebot von Krippen und Kindergartenplätzen Rechnung zu tragen und nördlich des Baugebietes „Burger Feld“ einen großzügigen Neubau mit drei Kindergartengruppen und zwei Krippen-Gruppen zu planen. Eine Erweiterungsmöglichkeit um zwei Gruppen ist ebenfalls bereits angedacht.

Die Erreichbarkeit zur Stadtmitte, die relative Nähe zu sämtlichen Schulstandorten im Osten und Südosten sowie die Gunstlage im Vergleich mit weiteren angedachten Alternativ-Standorten stellen hierbei wesentliche Kriterien dar, die zur Auswahl des Standortes geführt haben. Als Vorteile für den Standort

wurden folgende Gesichtspunkte angesehen: großzügige zugeschnittene Fläche mit Erweiterungsmöglichkeit und viel Freiraum in Kuppenlage mit sehr guter Besonnung, die Nähe zur Wald/Natur in 125 m im Norden, die Nähe zum Wohnbaugebiet „Burger Feld“ (wohnungsnahes Angebot) und eine adäquate Betonung des Stadteingangs von Vilsbiburg im Norden an einem derart prominenten Standort mit einem öffentlichen Gebäude.

Quelle: Auszüge aus „Das Stadt-Magazin“ Stadt Vilsbiburg vom Dezember 2017, Herausgeber: Stadt Vilsbiburg, Stadtplatz 26, 84137 Vilsbiburg

■ Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den **Möglichkeiten der Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Bereich der Kernstadt von Vilsbiburg sind nur noch wenige freie Bauflächen verfügbar. Diese liegen insbesondere im Baugebiet „Schachten II“ am nördlichen Stadtrand. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2015 am nordwestlichen Stadtrand das Allgemeine Wohngebiet „Burger Feld“ mit insgesamt 62 Parzellen ausgewiesen, um dem Wohnungsbedarf im Stadtgebiet nachzukommen. Durch diese Siedlungserweiterung wird der Nachfrage nach städtischem Wohnbauland im Bereich der Kernstadt Vilsbiburgs Rechnung getragen. Mit der „KITA Burger Feld“ wird einer wohnungsnahen, fußläufigen Versorgung und dem gegebenen Bedarf an Betreuungsplätzen (Kindergarten und Kinderkrippe) zeitnah nachgekommen. Ein Alternativstandort im Stadtzentrum ist in der Diskussion im Jahr 2017 aufgrund der Kleinflächigkeit und dem damit verbundenen Ausschluss einer Erweiterungsmöglichkeit verworfen worden.

4.3 Städtebaulicher Kontext

Im vorliegenden Fall erfolgt eine vertretbare Ausnahme vom landesplanerischen Ziel der vorrangigen Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung. Nachstehend wird die Nichtverfügbarkeit von Reserveflächen nachgewiesen. Vor allem ein Standort mit ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft konnte im Stadtzentrum von Vilsbiburg nicht gefunden werden. Grundsätzlich bestehen keine explizit für die Zweckbestimmung Kinder-Tagesstätte vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Vilsbiburg. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsflächen im Nordosten der Stadt dienen einer zukünftigen Erweiterung des Gymnasiums bzw. des Bauhofs. Weiterhin sind außerhalb der Kernstadt noch einzelne Bauflächen verfügbar, die aber für die Errichtung einer, den neusten Wohngebieten zugeordneten, Kinder-Tagesstätte nicht geeignet sind. Näheres siehe auch Alternativenprüfung im Umweltbericht in Kapitel 6.1.

5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 18

5.1 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte

Im Deckblatt Nr. 18 werden insgesamt rund 0,32 ha Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ausgewiesen. Die Darstellung der Straßenführung und die gliedernden Grünflächen entsprechen hierbei in abstrahierter Form dem bereits vorliegenden konkreten Konzept auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist durch die Seyboldsdorfer Straße (Kreisstraße LA 2) von Osten sichergestellt bzw. fußläufig auch über den vorhandenen Rad- und Fußweg. Unmittelbar im Süden grenzt der neue Kreisverkehr an, der im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Burger Feld“ errichtet wurde.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 18 ergeben sich 0,1 ha Erschließungsflächen, voraussichtlich v. a. Stellplätze.

5.3 Landschaftsplanerische Aspekte

Lage und Erschließung sind derart angeordnet, dass das Siedlungsgefüge von Vilsbiburg nicht negativ beeinträchtigt wird. Die bestehenden Wohnschwerpunkte im Süden und Osten werden sinnvoll

ergänzt. Eine Einbindung in die Landschaft ist durch die bestehende Baum-Strauchhecke im Osten und die geplanten gliedernden Grünflächen (gesamt 0,4 ha), vor allem am Südwestrand, ermöglicht.

Es sind folgende **Planungsgrundsätze** anzustreben, die insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen sind:

- Erhalt und Sicherung der bestehenden Abschirmung nach Osten an der Seyboldsdorfer Straße,
- über die erforderlichen intensiv gepflegten Spiel- und Erlebnisflächen hinaus Stärkung der Biotopvernetzungsstrukturen durch Hecken und Großbaumstrukturen am Südwestrand und im Nord-
eck,
- Erhalt der Wegeverbindungen, auch für Erholungssuchende am Ost und Südrand,
- Minimierung von Aufschüttungen und Abgrabungen.
- möglichst naturnahe Ausbildung der Regenwasserrückhaltebecken im Nordteil, insbesondere auch unter Berücksichtigung der hängigen Lage.

Auch ist auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept anzustreben, um auch der besonderen Gewichtung des Landschaftsbildes durch die exponierte Höhenlage und die Situierung am Stadteingang Rechnung zu tragen.

6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Standortalternativen im Stadtgebiet Mainburg.

Für den Flächennutzungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 4.1, 6.1 und 9.

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Für den Geltungsbereich ergibt sich nach der differenzierten Betrachtung nach Schutzgütern eine einheitliche Einstufung in **Kategorie I** (Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Gemeinbedarfsfläche geplant. Es sind Wandhöhen bis 7,50 m zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich mit maximal 0,6 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls mit max. 0,6. Es erfolgt daher die Zuordnung zu **Typ A** für die Kindertagesstätte. Die **Eingriffsfläche** entspricht hier dem Geltungsbereich. Somit ergibt sich eine Eingriffsfläche von 0,82 ha.

Bei der Kombination A I liegt die Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,3 – 0,6. Hieraus errechnet sich auf der **Ebene des Flächennutzungsplanes** ein **Ausgleichsbedarf** von **0,246 ha** bis **0,492 ha**. Die konkrete Festlegung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (siehe auch Umweltbericht Kapitel 5.3 bis 5.6).

Im Umweltbericht wird in Kapitel 9 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert:

„Die **wesentlichen Auswirkungen** (...) liegen in den Bereichen **Boden** (hier Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit, die Untergrundverhältnisse und die Bodennutzung / überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit). Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als **hoch negativ** zu werten, ebenso das Schutzgut **Fläche**. Alle **sonstigen Schutzgüter** sind von der Bauleitplanung nur durch **gering negative** Auswirkungen betroffen. (...) **Auswirkungen auf die Biodiversität** sind **nicht** zu erwarten. (...)

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrs-Trassen (Seyboldsdorfer Straße bzw. Kreisstraße LA 2), die 110 kV-Freileitung, die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld, v. a. durch Lärm und weitere Immissionen sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen durch die Änderung des **Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 18 „KITA Burger Feld“**, Stadt Vilsbiburg, **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Änderung des **Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 18 „KITA Burger Feld“**, Stadt Vilsbiburg, wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen im Deckblatt Nr. 18 wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im

vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit **Deckblatt Nr. Nr. 18 „KITA Burger Feld“**, Stadt Vilsbiburg, sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG) und außerhalb amtlicher Überschwemmungsgebiete.

Laut **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG)** beginnt in 200 m im Süden der wassersensible Bereich des Rettenbachs (Gewässer 3. Ordnung). Der Bachlauf selbst fließt in ca. 450 m im Südwesten.

Durch die großzügigen gliedernden Grünflächen und die Ausweisung der Hecke im Südwesten sowie Festsetzungen zu Geländeauffüllungen im Umfeld der geplanten Gebäude auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird dem Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser Rechnung getragen.

8. Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Stadtwerke Vilsbiburg sichergestellt.

Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Netzbetreiber Stadtwerke Vilsbiburg.

Gasversorgung

Bisher besteht keine Gasversorgung.

Fernmeldeanlagen

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom AG sind südlich, im Bereich des Baugebiets „Burger Feld“ vorhanden. Eine Erschließung der Kindertagesstätte Burger Feld mit Glasfaser durch die Stadtwerke Vilsbiburg ist möglich.

Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Das zukünftig anfallenden Schmutz- und Regenwasser wird getrennt abgeleitet und entsorgt. Es ist hierzu ein Anschluss an das Trennsystem des Baugebietes „Burger Feld“ geplant.

Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

9. Immissionsschutz

Nach § 1 (5) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall steht das Kindwohl im Vordergrund. Durch die im Osten bzw. Südwesten angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete sind **keine Konflikte zu erwarten**.

Lärmeinträge könnten durch zwei Faktoren in der näheren Umgebung entstehen, zum einen durch die Kreisstraße LA 2 (Seyboldsdorfer Straße), zum anderen durch landwirtschaftlichen Verkehr.

Die Stadt Vilsbiburg ist sich der besonderen Gewichtung des Immissionsschutzes, hier der Verkehrsbelastung auf der Seyboldsdorfer Straße, bewusst. Hierzu wurden im letzten Jahr Verkehrszählungen durchgeführt. Die Situierung der Fläche für den Gemeinbedarf mit über 14 m Abstand zum Fahrbahn-

rand trägt diesem Gesichtspunkt Rechnung. Die vorliegende Lärmprognoseberechnung des Büros hooock farny ingenieure vom 14.05.2014 für das unmittelbar angrenzende Baugebiet „WA Burger Feld“ dienen der Stadt Vilsbiburg als Grundlage. Die Ergebnisse der Lärmprognoseberechnung wurden auf das Planungsgebiet der Kindertagesstätte übertragen. Hierzu erfolgte auch eine nochmalige Rücksprache mit dem Landratsamt Landshut, untere Immissionsschutzbehörde, am 12.09.2018.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte **Bodendenkmäler** befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen:

Art. 8 DSchG – Auffinden von Bodendenkmälern –

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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.

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.

Nachstehend aufgeführte **Baudenkmäler und Ensembles** sind in großer Entfernung innerhalb des Stadtgebietes vorhanden. **Sichtbezüge** auf den Kirchturm St. Johann, der Ortskirche von Seyboldsdorf bestehen nach Ortseisicht am 12.02.2018 nur an wenigen, vereinzelten Stellen und sind nicht augenfällig bzw. prägend“. Weitere Sichtbezüge in Richtung der Altstadt Vilsbiburg bestehen nicht. Es ist somit davon auszugehen, dass aus dem geplanten Planungsgebiet „KITA Burger Feld“ keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbezüge auf die unten genannten Baudenkmäler resultieren.“

Altstadt Vilsbiburg (E-2-74-184-1) in 1 km Abstand:

Das Ensemble umfasst die in der zweiten Hälfte des 13. Jh. von den Wittelsbachern planmäßig begründete Marktanlage Vilsbiburg in den Grenzen ihrer ehemaligen Ringbefestigung.

Die meist dreigeschossigen Bürgerhäuser am Stadtplatz besitzen vielfach noch mittelalterliche und barocke Bausubstanz, ihre Fassaden wurden jedoch zwischen 1880 und 1914 bis auf drei Ausnahmen alle erneuert. Die beherrschende Baugruppe der Kernstadt bildet das spätgotische Obere Tor am westlichen Kopf der Anlage, dem sich das Spitalgebäude von 1476 mit der zu Beginn des 15. Jh. errichteten Spitalkirche und ihrem schlanken Turm zugesellen.

Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt (D-2-74-184-7) in 1 km Abstand:

Hallenkirche der Landshuter Bauschule, Blankziegelbau mit Westturm, Chor nach 1404 begonnen und 1437 geweiht, Turm und Mittelschiffgewölbe wohl gegen 1500, Turmoberteil 1677, Ende des 17. Jh. Barockisierung, der Turm erhält eine Zwiebelhaube, zwischen 1850 und 1869 Regotisierung von Bau und Ausstattung, Gliederung durch gestaffelte und getreppte Strebepfeiler, am Chor Dachfries mit gemaltem Maßwerk; mit Ausstattung; Ummauerung des Alten Friedhofs, um die Pfarrkirche gelegen, 17. Jh., teilweise erneuert; Neuer Friedhof mit Ummauerung, 19. Jh., mit seitlich überdeckten Arkadengängen und Grabdenkmälern des 19. Jh., mit Friedhofskreuz, Gusseisen über Granitsockel, 1875.

Kath. Wallfahrtskirche Maria Hilf (D-2-74-184-13) in 2 km Abstand:

neuromanische Basilika, 1832-36, Seitenschiffe 1870, Freitreppe und Terrasse 1874, Errichtung der Chorseitentürme 1880/85, Erweiterung der Kirche nach Westen 1897/98, umfassende Renovierung und Umbau der Treppenanlage, mit Lisenen- und Putzgliederung, Türme mit Geschossgliederung und Spitzhelm; mit Ausstattung.

Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist und Johann Evangelist (D-2-74-184-103) in 2,3 km Abstand:

Saalkirche mit angebautem Seitenschiff und Westturm, spätgotische Anlage der 2. Hälfte 15. Jh., die um 1500 erbaute nordseitige Liebfrauenkapelle später als Seitenschiff angeschlossen, Turmerhöhung und Spitzhelm 1865, Erweiterung des Langhauses 1903-12, Gliederung durch Strebepfeiler und Dachfries am Chor, Westturm mit Geschossgliederung, Blendbögen, Achteckaufsatz und Spitzhelm;

mit Ausstattung; Lourdeskapelle, Ziegelbau mit Satteldach, 19. Jh.; Friedhofsmauer, Ziegelstein, weitgehend 19. Jh. mit älteren Fragmenten.

Ehem. **Seyboldstorffsches Hofmarksschloss** (D-2-74-184-104) in **2,3 km** Abstand:

Vierflügelanlage des späten 18. Jh., Ausbau der Anlage 1868, zweigeschossige, weitgehend ungliederte Gebäude, an der Westfassade Portal mit Pilastergliederung, mit Schlosskapelle und Ausstattung, ab 1951 Magdalenerinnenkloster, jetzt Privatbesitz.