

Zusammenfassende Erklärung

Die Stadt Vilsbiburg strebt die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB an.

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „KITA Burger Feld“ wird das Grundstück Fl.Nr. 726/12, Gemarkung Seyboldsdorf beplant. Der Geltungsbereich umfasst 0,82 ha. Die Erschließung erfolgt von Osten über die unmittelbar angrenzende Seyboldsdorfer Straße (= Kreisstraße LA 2). Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu erstellen.

Die zulässigen Nutzungen werden als Kindergarten, Kinderkrippe und Kinderhort konkretisiert. Die Wandhöhe wird mit bis zu 7,5 m festgesetzt. Es ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Wahlweise sind Pult- und/ oder Flachdach möglich. 60 % der Dachflächen sind zwingend zu begrünen. Es sind Dachneigungen von 4 bis 45° vorgegeben. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) betragen jeweils 0,6.

Es ist ein gegliederter Gebäudekörper für drei Kindergarten- und zwei Kinderkrippen-Gruppen geplant. Das Baufenster ist mit 37 x 83 m bewusst großzügig gehalten um eine Erweiterung um zwei weitere Kindergartengruppen nach Westen hin zu ermöglichen.

Rahmengebende Festsetzungen zur Grünordnung gewährleisten eine Flexibilität in der Anordnung der Spielflächen. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine 4 m breite „Spielhecke“ vorgesehen. Innerhalb der Hecke sind maximal vier Nebengebäude mit einer Grundfläche von jeweils 12 m² zulässig. An der öffentlichen Parkplatzfläche sind vier Großbäume als Hochstamm 4xv, StU 20-25 zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten werden festgesetzt.

Um den Ausgleichsbedarf von 998 m² nachzuweisen, wird eine stadteigene externe Ausgleichsfläche aus dem kommunalen Ökokonto der Stadt Vilsbiburg zugeordnet (siehe textlicher Hinweis 0.3.1.1). Diese befindet sich ca. 3,6 km nordöstlich in der Nachbargemeinde Gerzen, auf der Fl.Nr. 10 Tfl., Gemarkung Lichtenhaag. Auf dem Acker wird eine Magerwiese als extensiv genutztes Grünland (G 214) entwickelt. Obstbaum-Hochstämme werden gepflanzt (Herstellung im Herbst/Winter 2018).

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen für die Gesamtsituation der Stadt Vilsbiburg werden zusammenfassend beurteilt. Es erfolgt eine Einstufung in eine dreiwertige Skala hoch – mäßig – gering. Die **wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung** liegt 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.

Tabelle 8 Gesamtwirkungsbeurteilung – Ebene Bebauungs- und Grünordnungsplan –

Schutzgut	Bestand Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Arten und Lebensräume	Ackerflächen (90 %) und kleinflächig Intensiv-Grünland	bauzeitliche Lärm- und Staubemissionen, Erschütterungen	Verlust arten- und strukturarmer landwirtschaftlicher Nutzflächen	Dachbegrünung auf mind. 60 % der Dachflächen, Heckenpflanzung und einzelne Großbäume	gering
Boden	Lehm, Lösslehm, Decklehm, z.T. Fließerde, sehr ertragreiche Böden (Ackerzahl 60)	Verdichtung durch Baufahrzeuge	Abgrabung und Aufschüttung, großflächige Versiegelung, Verlust der Bodenfunktionen und sehr ertragreicher Ackerstandorte	wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen	hoch
Fläche, Nachhaltigkeit	Acker (90 %) und Intensiv-Grünland	großflächige Versiegelung v. a. für die Erschließung	Verkehrsaufkommen durch Hol- und Bringverkehr, da Lage am Stadtrand	Dachbegrünung auf mind. 60 % der Dachflächen	hoch
Wasser	sehr hoher Grundwasser-Flurabstand (über 20 m)	---	Versiegelung, gedroselte Oberflächenwasserableitung mittels Dachbegrünung und Retentionsanlagen	gezielte Rückhaltung des Oberflächenwassers, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen, Dachbegrünung (60 %)	gering

Schutzgut	Bestand Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Klima und Luft, Folgen des Klimawandels	nachrangig für Kaltluftabfluss und -entstehung	Staub- und Schadstoffeinträge durch Baufahrzeuge und Bautätigkeit	geringfügige Aufheizung durch versiegelte Erschließungsflächen	Dachbegrünung auf mind. 60 % der Dachflächen	gering
Landschaft	bewegtes Relief, Kuppenlage	Lärmemissionen, Baustellenbetrieb	Bebauung von Intensivgrünland und Ackerflächen, Abgrabungen und Aufschüttungen, geringfügige Veränderung des Geländeverlaufs	Beschränkung der Wandhöhen, Beschränkung von Abgrabungen und v. a. Aufschüttungen, Eingrünung mit Großbäumen und Hecke aus essbaren Fruchtsträuchern	gering
Kulturelles Erbe und Sachgüter	Blickbeziehung zu Baudenkmalern nicht wahrnehmbar, Hochspannungsfreileitung 250 m nordwestlich	---	geringfügige Beeinträchtigung von Blickbeziehungen	---	gering
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	Wohngebiete im Süden und Osten	Staub- und Lärmemissionen, Erschütterungen	unwesentliche Erhöhung der Lärmemissionen durch Hol- u. Bringverkehr (PKW)	---	gering
Abfälle und Abwässer	---	Baustoffe, ggf. Abfuhr von Erdaushub	Müll und Schmutzwasser	Dachbegrünung und Regenwasserrückhaltung	gering
Sicherheitsbetrachtung (schwere Unfälle / Katastrophen)	---	---	---	---	gering
eingesetzte Techniken und Stoffe	---	Verwendung nachhaltiger Materialien, hier Holzständerbau gemäß Energiesparverordnung (EnEV)	Barrierefreiheit im Innen- und Außenraum, v. a. essbare Fruchtsträucher als erlebbare Heckenpflanzen	---	gering

In Hinblick auf das **Schutzgut Arten und Lebensräume** kommt es zum Verlust arten- und strukturarmer landwirtschaftlicher Nutzflächen. Floristisch oder faunistisch bedeutsame Landschaftselemente sind nicht betroffen. Die unmittelbar angrenzende Baum-Strauch-Hecke am Ostrand bleibt weitestgehend erhalten. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind nicht zu erwarten.**

Im Zuge der Bebauung kommt es durch die Versiegelung zu einer geringfügigen Erhöhung des Oberflächenabflusses, die eine Auswirkung auf das **Schutzgut Wasser** darstellt.

Ebenfalls durch Versiegelung sind insbesondere die Erschließungsflächen als anlagebedingt nachrangige Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima und Luft** zu erwarten. Hier ist die Aufheizung durch Zunahme versiegelter Flächen zu nennen. Eine gewisse Kompensation erfolgt hier durch die zwingende Vorgabe von mindestens 60 % der Dachflächen mit Dachbegrünung.

Eine Auswirkung auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** stellen Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen zu Baudenkmalern dar. Es ist davon auszugehen, dass durch die Bebauung keine Beeinträchtigungen derartiger Sichtbezüge resultieren.

Eine das **Schutzgut Mensch** möglicherweise beeinträchtigende Erhöhung der Lärmemissionen durch Hol- und Bringverkehr ist aufgrund der Art der baulichen Nutzung (Kindertagesstätte) als unerheblich zu beurteilen.

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.

2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Ebene Bebauungsplan)

Die verschiedenen Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich anhand von drei Grundmerkmalen unterscheiden: zum einen die grundsätzliche Erschließung (Ost-West-Orientierung oder Nord-Süd-Orientierung), zum anderen die Größe und Art der Bebauung (Gebäude-Kubatur, Gebäudestellung, Dachform) und zuletzt die Grüngliederung/Eingrünung. Im März 2018 wurden in einer Bau- und Umweltausschusssitzung Erschließungsvarianten diskutiert, ob sich die benötigte Parkplatzfläche längs zum Gebäudekörper orientieren kann, und somit nur eine Ein- und Ausfahrt auf die Seyboldsdorfer Straße notwendig ist oder sich der Parkplatz entlang der Seyboldsdorfer Straße erstreckt, womit zwei Zufahrten möglich sind. Die zweite Variante wird weiterverfolgt, da hierdurch noch weitere gebäudenaher Grünflächen vorgesehen werden können. In den ersten beiden Konzepten sind die Baufenster bewusst großzügig gehalten, um sowohl die Möglichkeit einer Erweiterung um zwei weitere Kindergartengruppen nach Westen hin zu ermöglichen, als auch allgemein der Hochbauplanung Raum zur Gestaltung zu lassen. In der Sitzung vom 19.03.2018 wurde das Baufenster reduziert, um im Süden eine großzügigere Grünfläche als Außenspielbereich zu sichern. Dieser wird von Bewegungsflächen und Lehrpfaden in der Objektplanung zu den Außenanlagen konkretisiert.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** wurden berücksichtigt und sind im Einzelnen auf der Gemeindeverwaltung einsehbar. Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligungen** nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Einwände oder Anregungen von Bürger eingegangen.

Wesentliche Anregungen durch die **Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange** erfolgten in den Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Bayernwerk AG

- Es besteht Einverständnis mit der Aufstellung des Vorhabens. Der Planungsbereich befindet sich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Vilsbiburg und wird von Netzanlagen nicht berührt. Es wird auf die bereits korrekt im Ausgleichsplan dargestellte Freileitung und den entsprechenden Schutzvorkehrungen hingewiesen

Die Hinweise zur externen Ausgleichsfläche wurden eigearbeitet. Die konkret zugeordnete Teilfläche für den Ausgleichbedarf am Südrand befindet sich außerhalb des Schutzbereiches der Freileitung.

Landratsamt Landshut – untere Bauaufsichtsbehörde

- Es wird auf das neue Verfahren, insbesondere § 3 Abs. 3 und § 4a Abs. 4 BauGB und die neue Anlage 1 zum BauGB hingewiesen.

Die Hinweise wurden bei der Verfahrensdurchführung beachtet.

Landratsamt Landshut – untere Immissionsschutzbehörde

- Einwand, dass durch die belegbaren Verkehrszahlen der Seyboldsdorfer Straße mit einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV zu rechnen ist und dem zu Folge zum Schutz vor Lärm daher eine Grundrissorientierung notwendig ist. Das heißt schutzbedürftige Räume (Schlafräume) sind an einer von der Straße abgewandten Seite zu planen.
- Es wird die Vorlage eines Schallschutzkonzepts bezüglich der Auslegung des passiven Schallschutzes und der Einhaltung der Innenraumwerte gefordert.

Die Stellungnahme des Landratsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen und sachgerecht abgewogen. Die Stadt Vilsbiburg ist sich besonderen Gewichtung des Immissionsschutzes bewusst. Es wurden zur Verkehrsbelastung auf der Seyboldsdorfer Straße Verkehrszählungen durchgeführt.

Mit der Situierung des Gebäudes mit über 14 m Abstand zum Fahrbahnrand und der Bauweise der Kindertagesstätte als Passivhaus wurde diesem Belang bereits Rechnung getragen. Sämtliche Aufenthalts- und Ruheräume werden mit einer kontrollierten Lüftungsanlage ausgestattet, die gewährleistet, dass auch ohne eine Fensterlüftung ein ausreichender Luftwechsel stattfinden kann. Somit ist nach nochmaliger Rücksprache mit dem Landratsamt Landshut untere Immissionsschutzbehörde am 13.06.2018 keine Grundrissorientierung geboten.

Es wird die Lärmprognoseberechnung des Büros hock farny ingenieure vom 14.05.2014 für das angrenzende Baugebiet herangezogen. Hier wird sichergestellt, dass bei geschlossenen Fenstern der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung in den schutzwürdigen Innenräumen eingehalten wird. Es wurde im weiteren Verfahren einen nochmalige Rücksprache mit dem Landratsamt Landshut untere Immissionsschutzbehörde am 12.09.2018 durchgeführt. Die Stadt Vilsbiburg hält daher an der bisherigen Planung fest und ergänzt lediglich den mit dem Landratsamt Landshut abgestimmten textlichen Hinweis 0.3.6.1.

Landratsamt Landshut – Tiefbauamt

- Anmerkung, dass sich das Bauvorhaben im Bereich der Kreisstraße LA 2 befindet. Es ist eine Anbauverbotszone gemäß BayStrWG von 15 m einzuhalten und die notwendigen Sichtdreiecke einzutragen und einzuhalten sind.

Den Anregungen des Landratsamts Landshut – Tiefbauamt wird nachgekommen. Die anbaufreie Zone und die Sichtdreiecke werden auf Bebauungsplan-Ebene ergänzt. Nach Rücksprache der Stadtverwaltung Vilsbiburg mit der Tiefbauabteilung des Landratsamtes am 18.06.2018 wurde festgelegt, dass beim Bebauungs- und Grünordnungsplan „KITA Burger Feld“ die Anbauverbotszone auf 14 m reduziert werden kann. Die Anbauverbotszone betrifft nur die Gebäude. Der geplante Parkplatz kann in der Anbauverbotszone angeordnet werden.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „KITA Burger Feld“ insgesamt als **gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „KITA Burger Feld“ wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde im Einzelnen bezüglich der 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 Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „KITA Burger Feld“ der Stadt Vilsbiburg sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

Vilsbiburg, den 21.01.19



Helmut Haider, 1. Bürgermeister