

Zusammenfassende Erklärung

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Deckblatt 1 „KITA Burger Feld Erweiterung“ umfasst **12.097 m²** auf dem Grundstück Fl.Nr. 726/12, Gemarkung Seyboldsdorf. Der rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan „KITA Burger Feld“ vom 23.01.2019 umfasst 0,82 ha. Er wird überplant und ist im vorliegenden Umgriff vollständig enthalten.

Im Deckblatt 1 die zulässigen Nutzungen als Kindergarten, Kinderkrippe und Kinderhort konkretisiert. Gegenstand der Planung ist eine **Vergrößerung der Fläche für den Gemeinbedarf** um 1.833 m² auf insgesamt 4.779 m² Umgriff der Baugrenzen als eingeschossige Gebäude. Die zulässige Wandhöhe wird unverändert mit max. 7,5 m festgesetzt. Wahlweise sind Pult- und/ oder Satteldach mit Dachneigungen von 4 bis 20° zulässig, sowie Flachdächer nur als Gründächer. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) betragen jeweils 0,6.

Es ist ein gegliederter Gebäudekörper für zusätzliche drei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen geplant. Insgesamt sind dann künftig zehn Gruppen bzw. Betreuungseinheiten am Standort untergebracht. Die Erschließung erfolgt von Osten von der unmittelbar angrenzenden Kreisstraße LA 2 (= Seyboldsdorfer Straße) bzw. fußläufig auch über den vorhandenen Rad- und Fußweg. Die Erschließungsachse besteht bereits, ebenso der Großteil der Stellplätze, die wasserdurchlässig zu erstellen sind. Insgesamt sind 1.642 m² öffentliche Straßenverkehrsflächen (Parkplatz und Zufahrt) Bestandteil der Planung.

Hinzu kommen großzügige Freiflächen, v. a. den jeweiligen Gruppenräumen zugeordnet sowie ein zentraler Dorfplatz. Somit ergeben sich 5.676 m² öffentliche Grünfläche. An der südlichen bzw. westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine 4 m breite „Spielhecke“ vorgesehen. Ein Teil ist bereits gepflanzt. Innerhalb der Hecke sind maximal fünf Nebengebäude mit einer Grundfläche von jeweils 12 m² zulässig. An der öffentlichen Parkplatzfläche sind acht Großbäume als Hochstamm 4xv, StU 20-25 zu pflanzen sowie zwei Obstbäume nördlich. Die zu verwendenden Arten werden festgesetzt.

Der naturschutzfachliche Ausgleich für das Deckblatt 1 erfolgt extern am östlichen Stadtrand südlich des Saliterweges auf einer 638 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 406, Gemarkung Vilsbiburg (stadteigene Ökokonto-Fläche).

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 in den beiden Bauleitplanungen** liegen im Bereich **Boden** (hier Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit, die Grundverhältnisse und die Bodennutzung). Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als **hoch negativ** zu werten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Fläche** sind als mäßig zu beurteilen (hoher Flächenbedarf, jedoch Nutzung bestehender Erschließung). Alle **sonstigen Schutzgüter** sind von der Bauleitplanung nur durch **gering negative** Auswirkungen betroffen.

Tabelle Gesamtwirkungsbeurteilung

Schutzgut	Bestand Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Arten und Lebensräume	bestehende KITA mit Außenanlagen, ehem. und kleinflächig Intensiv-Grünland	bauzeitliche Lärm- und Staubemissionen, Erschütterungen	Verlust arten- und strukturarmer Flächen	Heckenpflanzung und einzelne Laubbäume (8 Großbäume, 2 Obstbäume)	gering
Boden	Decklehm / Sande, sehr gering bis gering durchlässig, durchschnittlich ertragreiche Böden, z.T. versiegelt	Verdichtung durch Baufahrzeuge	Abgrabung und Aufschüttung, Versiegelung, Verlust der Bodenfunktionen	wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen	hoch
Fläche, Nachhaltigkeit	bestehende KITA mit Außenanlagen, ehem. Baustellenbereich und Intensiv-Grünland	Versiegelung v. a. für die Erschließung und zusätzliche Gebäude	Verkehrsaufkommen durch Hol- und Bringverkehr, da Lage am Stadtrand	---	mäßig
Wasser	sehr hoher Grundwasser-Flurabstand (über 25 m)	---	Versiegelung, gedroselte Oberflächenwasserableitung mittels Retentionsanlagen	gezielte Rückhaltung des Oberflächenwassers, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen	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	---	gering
Landschaft	bewegtes Relief, Kuppenlage, bestehendes KITA-Gebäude in Holzbauweise	Lärmemissionen, Baustellenbetrieb	Bebauung von Intensivgrünland und Baustellenflächen, 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	keine wertvollen Blickbeziehungen, Hochspannungs-Freileitung 220 m nordwestlich	---	geringfügige Beeinträchtigung von Blickbeziehungen	---	gering
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	bestehende KITA mit fünf Gruppen (Kindergarten –und Tagesstätte), Wohngebiete im Süden und Osten	Staub- und Lärmemissionen, Erschütterungen, laufender KITA-Betrieb	unwesentliche Erhöhung der Lärmemissionen durch Hol- und Bringverkehr (PKW)	---	gering
Abfälle und Abwässer	---	Baustoffe, ggf. Abfuhr von Erdaushub	Müll und Schmutzwasser	Regenwasserrückhaltung	gering
Sicherheitsbetrachtung (schwere Unfälle / Katastrophen)	Lage an Kreisstraße LA 2	---	---	---	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 Flächen. Floristisch oder faunistisch bedeutsame Landschaftselemente sind nicht betroffen. Die unmittelbar angrenzende Baum-Strauch-Hecke am Ostrand bleibt 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 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 und der bereits bestehenden Kindertagesstätte 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. Die Erschließung ist hier bereits von Westen her vorgegeben. Eine Erweiterung der Bebauung ist nur nördlich der Bestandsbebauung möglich. Raumbildung und Grüngliederung führen zu unterschiedlichen Varianten. Der Bestand und die Erweiterung sind zusammenhängend zu betreiben.

Daher wurde die Variante mit einem durchgehenden Baufenster weiter verfolgt. Die Grünflächen sind im Südeck, an der West- und der Nordostseite angeordnet.

Im Objektentwurf gruppieren sich die Baukörper um einen gemeinsamen „Dorfplatz“ als verbindendes Element.

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 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Einwände von Bürgern vorgetragen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

- Hinweis auf mögliche Emissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, Hinweis auf nötige Zufahrt zum Anwesen "Geiselsdorfer Weg 1", Hinweis auf nötige Abstände bei Gehölzpflanzungen auf Ausgleichsflächen.

Den Einwendungen wird nachgekommen. Die nötigen Abstände werden eingehalten, die Zufahrt zum genannten Anwesen wird nicht verändert. Ein textlicher Hinweis auf mögliche Emissionen wird unter Punkt 0.3.6.2 in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

Bayerischer Bauernverband

- Hinweis auf den zu beachtenden Aspekt des sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlichen Flächen, Hinweis auf einzuhalten Abstände für Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen.

Im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen sind keine Gehölzpflanzungen festgesetzt. Durch die Erweiterung des bestehenden Standortes können die zusätzlichen Betreuungseinheiten flächensparend untergebracht werden. Die Erschließung besteht bereits, ebenso der Großteil der Parkflächen.

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

- Wunsch nach der zwingenden Festsetzung von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung sowie Pflanzung von Großbäumen.

Den Anregungen wird teilweise nachgekommen. Die Entwurfsplanung sieht derzeit flache Satteldächer für die Gebäude vor. Extensive Dachbegrünung auf den Dachflächen ist großflächig geplant, wird jedoch nicht zwingend festgesetzt. Durch die Textliche Festsetzung 0.1.2.2. ist die Möglichkeit einer Dachbegrünung gegeben. Somit ist die Dachbegrünung neben Flachdächern auch auf Sattel- und Pultdächern, d. h. den gesamten Dachflächen, zulässig. Die Begrünung der geeigneten Dachflächen ist gemäß Textlichem Hinweis Punkt 0.3.7.1 erwünscht, ebenso die Nutzung von Erneuerbaren Energien wie Photovoltaik, siehe Textlicher Hinweis 0.3.5.1.

Acht Großbäume sind in der Planung bereits festgesetzt. Die Entwurfsplanung der Freianlagen wird bereits parallel zum Bauleitplanverfahren in enger Abstimmung mit der Stadt Vilsbiburg erstellt. Hierin ist eine weitaus größere Anzahl an Baumpflanzungen vorgesehen. Diese werden jedoch bewusst nicht vollumfänglich auf Bebauungsplan-Ebene festgesetzt, um die nötige Flexibilität im Objekt-Planungsprozess/Bauausführung und auch im Zuge der späteren Nutzungskonzepte, z. B. in 5 oder 10 Jahren, in den Freiräumen zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblatt 1 „KITA Burger Feld Erweiterung“ insgesamt als **gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

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

Stadt Vilsbiburg, den 22.09.2021



Sibylle Entwistle, 1. Bürgermeisterin

