

Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 22 „KITA Burger Feld Erweiterung“ Stadt Vilsbiburg

Begründung

Auftraggeber

Stadt Vilsbiburg
vertreten durch
Sibylle Entwistle., 1. Bürgermeisterin

Stadtplatz 26
84137 Vilsbiburg

Telefon 08741 – 305-0
Telefax 08741 – 305-555

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

P A P I E R E R S T R A S S E 1 6 8 4 0 3 4 L A N D S H U T
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke, Landschaftsarchitektin
B. Eng. Theresa Heß

Landshut, den 20. September 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich –.....	3
2.2 Lage im Raum.....	4
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.....	6
4.3 Städtebaulicher Kontext.....	7
5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 22	7
5.1 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte.....	7
5.2 Erschließung.....	7
5.3 Landschaftsplanerische Aspekte.....	8
6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	8
7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	9
8. Ver- und Entsorgung	9
9. Immissionsschutz	10
10. Nachrichtliche Übernahmen	10
11. Flächenbilanz	11
Rechtsgrundlagen	12

ANLAGE

- **Umweltbericht nach § 2 a BauGB**
zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 22 und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblatt 1 „KITA Burger Feld Erweiterung“ Stadt Vilsbiburg 27 Seiten
mit
 - Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000
 - Ausgleichskonzept – Ökokonto Stadt Vilsbiburg, Fl.Nr.406 Tfl., Gem. Vilsbiburg ... M 1 : 1.000

1. Anlass

Die Stadt Vilsbiburg führte im Jahr 2019 eine Bedarfsermittlung zu Kindergarten und Kinderkrippenplätzen durch. Diese ergab ein Defizit bei den Betreuungsmöglichkeiten für KITA- und Kindergartenkinder. Die am 01. September 2020 bezogene Kindertagesstätte „Franziskus“ für 99 Kinder mit drei Kindergarten- und zwei Kinderkrippen-Gruppen war hierin bereits berücksichtigt.

Im Rahmen einer Bedarfsermittlung durch die Stadt Vilsbiburg wurde der genaue Bedarf erhoben. Grund hierfür ist der stetige Bevölkerungszuwachs in den letzten Jahren, unter anderem auch durch das unmittelbar benachbarte Wohngebiet Burger Feld.

Eine Analyse des Bestands an Kindergarten- und Kinderkrippenplätzen in Vilsbiburg einschließlich einer Auswertung möglicher Erweiterungen an bestehenden Standorten zeigte den Standort "KITA Burger Feld" als den am besten geeigneten auf. Daher soll der bestehende Standort erweitert werden.

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.

Aufbauend auf dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg vom 25.05.1998 mit Deckblatt Nr. 18 vom 22.01.2019 ist nun im Nordwesten von Vilsbiburg westlich der Seyboldsdorfer Straße eine Erweiterung der bereits ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte geplant, wobei rund 0,53 ha auf die eigentliche Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte entfallen. Hiervon sind anteilig bereits 0,32 ha Gemeinbedarfsfläche durch das Deckblatt Nr. 18 ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt weiterhin ausschließlich über die Seyboldsdorfer Straße (= Kreisstraße LA 2). Die Erschließung ist bereits vorhanden. Nur die Anlagen für den ruhenden Verkehr werden geringfügig erweitert werden.

Zeitgleich erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Deckblatt 1 „KITA Burger Feld Erweiterung“. Die Erschließung und die Flächenaufteilung in der vorbereiteten Bauleitplanung entsprechen hierbei abstrahiert der Umsetzung auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 22 „KITA Burger Feld Erweiterung“ umfasst 1,21 ha im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 18 „KITA Burger Feld“ mit bisher nur 0,82 ha. Der aktuelle Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 22 schließt hierbei den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 18 vollständig mit ein. Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 22 geht jedoch im Norden darüber hinaus.

Gegenwärtig besteht auf dem Gelände die KITA Burger Feld „Franziskus“ mit Freianalgen und Parkplatz, sowie im Norden offener Boden aus dem damaligen Baustellenbetrieb – zum Teil bewachsen – und auch kleinflächig Intensiv-Grünland im Nordeck.

An der Ostseite außerhalb steht entlang der Seyboldsdorfer Straße eine Baum-Strauch-Hecke mit 4-8 m hohen Überhältern, im Südteil durch den Rad- und Fußweg von der Fahrbahn abgetrennt. Im Nordteil der Hecke prägen bereits über 10 m hohe Bäume die lineare Gehölzstruktur.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich –

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 22 befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes Vilsbiburg am Stadteingang in Kuppenlage auf 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 Vilsbiburg, Zufahrt zu Anwesen Geiseldorfer Weg 1,
- im Süden Fl.Nr. 903, Gemarkung Vilsbiburg, Zufahrt zu Anwesen Geiseldorfer Weg 1, dahinter beginnt die zukünftige Wohnbebauung mit den Fl.Nrn. 980/53 bis 980/54, welche die nördlichsten Parzellen des Wohngebietes „Burger Feld“ bilden,
- im Osten Fl.Nr. 827/3, Gemarkung Vilsbiburg, Rad- und Fußweg von Vilsbiburg nach Seyboldsdorf, weiter östlich die Seyboldsdorfer Straße, Fl.Nr. 737/10, Gemarkung Vilsbiburg.

2.2 Lage im Raum

Die Stadt Vilsbiburg weist eine Fläche von 68,85 km² (Stand 31 Dezember 2016, Statistik Kommunal, Bayerisches Landesamt für Statistik) auf und zählt zusammen mit den fünf größeren Ortsteilen Frauensattling, Gaidorf, Haarbach, Seyboldsdorf und Wolferding insgesamt rund 11.711 Einwohner. Zum Stand 31 Dezember 2019 waren es bereits 12.203 Einwohner (Statistik Kommunal 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik). Die Bevölkerungsentwicklung von 2010 bis 2019 zeigt mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 770 Einwohnern ein stetiges Wachstum (vgl. Statistik kommunal 2020). Im Zuge der Bebauung der Wohnbaugebiete „Achldorf“ und „Burger Feld“ gewinnt der Norden von Vilsbiburg deutlich mehr Einwohner. 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Burger Feld“ wird derzeit sukzessive bebaut. Etwa zwei Drittel der Parzellen sind inzwischen bereits bewohnt.

Im Zentrum der gegenwärtigen Stadtmitte Vilsbiburgs mit dem Stadtplatz ist die mittelalterliche Silhouette der typisch wittelsbachischen Marktanlage 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 im Norden und nach Mühldorf am Inn im Süden. Gekreuzt wird diese von der B 388 als West-Ost-Achse von Erding bzw. Taufkirchen (Vils) nach Eggenfelden bzw. Pfarrkirchen.

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 465,6 müNN im Südeck auf, steigt in der westlichen Ecke geringfügig auf 465,9 müNN und fällt von dort zum nördlichen Eckpunkt auf 462,6 müNN.

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 450 m Entfernung der Rettenbach mit der Talsohle bei 445 müNN.

2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 22 umfasst eine flach nach Nordosten bzw. Norden geneigte Kuppe. Derzeit besteht auf dem Gelände die KITA Burger Feld „Franziskus“ mit Freianlagen und Parkplatz, sowie im Norden offener Boden aus dem damaligen Baustellenbetrieb – zum Teil bewachsen – und auch kleinflächig Intensiv-Grünland im Nordeck. Fünf Gruppen werden hier regelmäßig betreut.

Am Ostrand besteht außerhalb eine straßenbegleitende raumwirksame Baum-Strauch-Hecke, die den Stadeingang 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. Die gegenwärtigen Nutzungen, Gehölzbestände und Vegetationstypen sind im Plan Bestandssituation Skizze M 1 : 1.000 dargestellt. Dieser ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020)** 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 2020)** 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, Stand 13.12.2017, 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 (vgl. Tekturkarte zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 19.12.2018), ebenso die **Karte 3 – Landschaft und Erholung** – (Anlage zur Verordnung zur Änderung des Regionalplans, verbindlich erklärt am 29.12.2006).

3.2 wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** der Stadt Vilsbiburg ist seit dem 25.05.1998 wirksam. Hier wird am Nordrand noch eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ansonsten ist für das Planungsgebiet das Deckblatt Nr. 18 vom 22.01.2019 maßgeblich.



Flächennutzungs- u. Landschaftsplan mit Dbl. Nr. 18

Die bestehende KITA wird als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte“ verzeichnet, vgl. dunkelrosa Darstellung links. Diese ist von Osten her über die Seyboldsdorfer Straße bzw. fußläufig auch über den vorhandenen Rad- und Fußweg (Darstellung mit Planreihen „F/R“) erschlossen, vgl. gelbe Flächen. Zu diesem Zweck werden zwei Zufahrten von der Seyboldsdorfer Straße über den bestehenden Grabenlauf an der Westseite der Seyboldsdorfer Straße geplant. Diese sind bereits vor Ort hergestellt. Die Bauflächen sind ringsum von „gliedernder Grünfläche“ eingefasst. An der Ostseite sind die Einzelbäume als Gehölze Bestand verzeichnet. Als **Entwicklungsziel** (vgl. Symbol „P“ im Dreieck und eine 2 darüber“) wird für den Bereich westlich der Seyboldsdorfer Straße eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgegeben.

Die zukünftige Erschließung des Plangebietes „KITA Burger Feld Erweiterung“ erfolgt über die bereits bestehende Erschließung.

Die geplante Fläche für den Gemeinbedarf KITA „Burger Feld Erweiterung“ schließt direkt an das bestehende Allgemeine Wohngebiete (WA) im Süden und Osten an, vgl. hellrosa Darstellung in der Abbildung links.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Derzeit bestehen in Vilsbiburg zehn Kindertageseinrichtungen, 2019 kam die letzte hinzu (vgl. Statistik kommunal 2019). Die Zahl genehmigter Plätze stieg innerhalb von 5 Jahren von 494 auf 645 (2014-2019). Der **Bedarf kann jedoch noch immer nicht gedeckt werden**. Die Zahl der betreuten Kinder stieg im selben Zeitraum von 423 auf 559, d. h. **86 genehmigte Plätze werden derzeit nicht betreut**

(vgl. Statistik kommunal 2019). Näheres hierzu ist Kapitel 3.1 in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblatt 1 „KITA Burger Feld Erweiterung“ zu entnehmen.

Die Stadt Vilsbiburg führte im Jahr 2019 selbst eine Bedarfsermittlung und -prognose der Kinderbetreuung durch. Diese ergab im Mai 2020 fehlende Plätze in folgender Höhe: 50 Plätze Kinderkrippe (4 Gruppen), 141 Plätze Kindergarten (6 Gruppen) und 130 Hortplätze (= Prognose bis zum Jahr 2034).

Dies erklärt sich sowohl durch die steigende Geburtenrate als auch den beschriebenen Zuzug. Von 2014 bis 2018 stieg die Anzahl der Geburten von 96 auf 130. Die Anzahl der Kinder, die durch Zuzug hinzukommen übersteigt die Anzahl an Wegzügen um das zwei- bis dreifache, je nach Altersgruppe (Stand 2018). Beispielsweise waren im Jahr 2018 alleine 57 Kinder zwischen 6 und 12 Jahren zugezogen und nur 16 Kinder weggezogen.

Im Stadtgebiet Vilsbiburg wurden in den letzten Jahren vielfältige Bauflächen für Wohnbebauung ausgewiesen. Die Bevölkerungsentwicklung von 2010 bis 2019 zeigt mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 770 Einwohnern ein stetiges Wachstum (vgl. Statistik kommunal 2020). Von 2011 bis 2018 ist ein Anstieg des Anteils der unter 6-jährigen von 4,3 % auf 5,8 % zu verzeichnen. Zudem ist seit 2010 ein stetig zunehmender Wanderungssaldo von - 90 auf + 242 Personen im Jahr 2018 gegeben (Quelle: Statistik kommunal 2019, Stadt Vilsbiburg, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019).

Vilsbiburg kann als Mittelzentrum neben einer Vielzahl zentraler Einrichtungen (Gymnasium, Krankenhaus, Hospiz) auf einen vielfältigen Gewerbesektor 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 bedarfsgerecht vergrößerten Gemeinbedarfsfläche im Deckblatt Nr. 22 zur Errichtung der Erweiterung eines Kindergartens (3 Gruppen) bzw. einer Krippe (2 Gruppen) Rechnung getragen.

4.2 Standortwahl

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. Dieser ist seit dem 01.09.2020 bezogen. Eine Erweiterungsmöglichkeit um zwei Gruppen war bei der damaligen Planung ebenfalls bereits angedacht. Nun wird dieser jedoch insgesamt um fünf Gruppen erweitert.

Im Geltungsbereich steht bereits die Kindertagesstätte „**Franziskus**“. „Die Einrichtung mit zwei Krippen- und drei Kindergarten-Gruppen ist nach Franziskus von Assisi benannt.“ [...] Die Einrichtung ist in diakonischer christlicher Trägerschaft, in Zusammenarbeit mit der evangelischen Kirchengemeinde.“ (www.vilsbiburg.de/Kindergarten-Franziskus.n516.html).

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 der ursprünglichen Planung 2019 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 90 m im Norden, die Nähe zum Wohnbaugebiet „Burger Feld“ (wohnungsnahes Angebot) und eine adequate 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

Das Büro Kirchmair + Meierhofer, Architekten PartnGmbH, 84036 Kumhausen, führte im Januar 2020 Analyse des Bestandes an Kindergarten- und Krippenstandorten für die Stadt Vilsbiburg durch. Hier wurden neun Standorte berücksichtigt, davon fünf Stück im engeren Stadtgebiet Vilsbiburg: Burger Feld, St. Elisabeth, Krippe St. Martin, Krippe Michael Jäger und St. Martin in der Eichenstraße. Von den möglichen Standorten für eine Erweiterung wurde die KITA Burger Feld als die vorteilhafteste ausgewählt. Argumente hierfür sind gemäß dieser Analyse:

- „- Das städtische Grundstück ist ausreichend groß für eine weitere Kindertagesstätte mit 2 Kindergarten- und 2 Kinderkrippen-Gruppen,
- Der neue Kindergarten ließe sich gut auf dem Gelände anordnen

- Die Anfahrt könnte über einen gemeinsamen Parkplatz erfolgen, der erweiterbar ist
- Die baulichen Maßnahmen könnten gut getrennt vom bereits errichteten Kindergarten erfolgen
- Die gewerbliche Küche könnte neben der bestehenden auch die zukünftige Einrichtung mit versorgen“

■ 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 Erweiterung liegt die Ertragsfähigkeit des Ackerlands unter, des Grünlands über dem Landkreisdurchschnitt. Die Ertragsfähigkeit der beanspruchten Böden ist somit lediglich durchschnittlich. Teile der Flächen sind bereits versiegelt. Zudem können durch die Erweiterung des bestehenden KITA-Standorts die benötigten Erschließungsflächen auf ein Minimum reduziert werden. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind bereits nahezu ausreichend vorhanden.

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 Erweiterung“ wird einer wohnungsnahen, fußläufigen Versorgung und dem gegebenen Bedarf an Betreuungsplätzen (Kindergarten und Kinderkrippe) zeitnah nachgekommen.

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. Der Standort für die „KITA Burger Feld“ wurde in der ursprünglichen Planung auch aufgrund der guten Voraussetzungen für eine Erweiterung gewählt. 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. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine Neuausweisung eines Standortes, sondern eine bereits im Rahmen der ursprünglichen Planung angedachten **Erweiterung des bestehenden KITA-Standortes**. Die zahlreichen Standortvorteile sind in Kapitel 4.2 zu entnehmen.

5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 22

5.1 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte

Im Deckblatt Nr. 22 werden insgesamt rund 0,53 ha Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ausgewiesen. Hiervon waren 0,32 ha bereits im Deckblatt Nr. 18 enthalten. Die Darstellung der Straßenführung und die gliedernden Grünflächen entsprechen hierbei in abstrahierter Form dem bereits vorliegenden konkreten Konzept auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans Deckblatt 1 „KITA Burger Feld Erweiterung“.

5.2 Erschließung

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

Das Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 22 enthält 0,11 ha Erschließungsflächen, v. a. Stellplätze. Im Vergleich zum wirksamen Deckblatt Nr. 18 ist der Wert unverändert.

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 wird durch die bestehende Baum-Strauchhecke im Osten und die geplanten gliedernden Grünflächen (gesamt 0,57 ha) 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 Nordeck,
- 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. Dieses wird parallel zum Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 22 erstellt.

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 Vilsbiburg.

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 7,5 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 abzüglich der öffentlichen Grünflächen. Somit ergibt sich eine Eingriffsfläche von 0,64 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 **0,192 ha** bis **0,384 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 im Bereich **Boden** (hier Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit, die Untergrundverhältnisse 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. (...) **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 und der bereits bestehenden KITA 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. 22 „KITA Burger Feld Erweiterung“**, Stadt Vilsbiburg, **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Änderung des **Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 22 „KITA Burger Feld Erweiterung“**, 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. 22 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. 22 „KITA Burger Feld Erweiterung“**, 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 ca. 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 Süden bzw. Westen sowie Festsetzungen zu Geländeauffüllungen im Umfeld der geplanten Gebäude auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird dem Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser Rechnung getragen.

Die beiden Gebäude werden über KG2000-Grundleitungen an die öffentliche Regenwasser- und Schmutzwasser-Kanalisation im Trennsystem angeschlossen. Um das Regenwasser-Kanalnetz nicht zu überlasten, wird eine Regenwasser-Rückhaltung durch eine unterirdische Rigole mit 34 m³ Speicherkapazität vorgesehen, die für eine Zwischenspeicherung mit verzögerter Abgabe des Regenwassers an das Kanalnetz sorgt. Mit der Planung zur Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser ist das Büro Dipl.-Ing. Heribert Ellinger, Bindermannswirn 21, 94439 Roßbach, bereits beauftragt. Näheres ist unter Punkt Niederschlagswasserbeseitigung in Kapitel 4.3 der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblatt1 zu entnehmen.

8. Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser

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

Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Netzbetreiber Stadtwerke Vilsbiburg. Ein Anschluss ist bereits im Planungsgebiet vorhanden.

Gasversorgung

Bisher besteht keine Gasversorgung.

Fernmeldeanlagen

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom AG sind vorhanden.

Abwasserbeseitigung

Das zukünftig anfallenden Schmutz- und Regenwasser wird getrennt abgeleitet und entsorgt. Es ist hierzu ein Anschluss an das Trennsystem der bereits bestehenden KITA Burger Feld vorhanden. Mit der Planung zur Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser ist das Büro Dipl.-Ing. Heribert Ellinger, Bindermannswirn 21, 94439 Roßbach, bereits beauftragt.

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 Kindeswohl 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 für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „KITA Burger Feld“ bereits Verkehrszählungen durchgeführt. Die Situierung der Fläche für den Gemeinbedarf mit über 14 m Abstand zum Fahrbahnrand trägt diesem Gesichtspunkt Rechnung. Die vorliegende Lärmprognoseberechnung des Büros hooock farny ingenieure vom 14.05.2014 für das unmittelbar angrenzende Baugebiet „WA Burger Feld“ diente 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 Immissionschutzbehörde, am 12.09.2018.

Die geplante Erweiterung liegt noch weiter abgerückt von der Seyboldsdorfer Straße. Es sind daher keine vermehrten Konflikte zu erwarten.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannt **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.

Baudenkmäler konzentrieren sich in Vilsbiburg vor allem im Bereich der Altstadt.

Nachstehend aufgeführtes **Bodendenkmal** ist als einziges in einer Entfernung bis 500 m vorhanden.

Bodendenkmal D-2-7540-0110: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, benehmen hergestellt.

Es bestehen keinerlei Baudenkmäler im Umkreis von 500 m.

Sichtbezüge bestehen nach Ortseisicht grundsätzlich nur vereinzelt an wenigen Stellen. Diese sind bei nicht gezielter Suche nicht augenscheinlich. Prägende Blickbeziehungen nach Vilsbiburg sind durch das hügelige Relief und die Gehölzbestände nicht gegeben.

Es ist somit davon auszugehen, dass aus dem geplanten Planungsgebiet „KITA Burger Feld Erweiterung“ keine erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbezüge auf die unten genannten Baudenkmäler resultieren.

11. Flächenbilanz

	Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 18		Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 22	
Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte	0,32 ha	39 %	0,53 ha	43,8 %
Hauptverkehrsstraße (hier ruhender Verkehr bzw. Parkplatz)	0,11 ha	13 %	0,11 ha	9,1 %
gliedernde Grünfläche	0,39 ha	48 %	0,57 ha	47,1 %
<i>Flächen für die Landwirtschaft außerhalb Geltungsbereich</i>	<i>+ 0,39 ha</i>	<i>-. -</i>	<i>-. -</i>	<i>-. -</i>
Geltungsbereich	0,82 ha	100 %	1,21 ha	100 %

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.01.2021 (GVBl. S. 286).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar 2011 (GVBl, S. 82), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 25.01.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, Neufassung mit Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540).
- Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfa- den (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354 das zuletzt durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist.