

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

G O B E N D E C K B L A T T 7

STADT

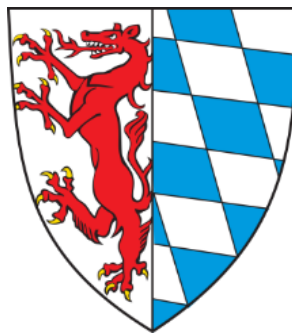
VILSBIBURG

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Vilsbiburg
Stadtplatz 26
84137 Vilsbiburg

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 22.07.2024

Projekt Nr.: 20-1229_BBP_D



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	8
3.1	Veranlassung	8
3.2	Bestand	8
3.3	Entwicklung	11
4	VERFAHRENSVERMERKE	12
5	RAHMENBEDINGUNGEN	13
5.1	Rechtsverhältnisse	13
5.2	Umweltprüfung	13
5.3	Planungsvorgaben	14
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm	14
5.3.2	Regionalplan	15
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	16
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	16
5.3.5	Biotopkartierung	16
5.3.6	Artenschutzkartierung	16
5.3.7	Schutzgebiete	17
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben	17
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz	17
5.5	Wasserhaushalt	18
5.5.1	Grundwasser	18
5.5.2	Hochwasser	18
5.6	Altlasten	19
5.7	Denkmalschutz	19
5.7.1	Bodendenkmäler	19
5.7.2	Baudenkmäler	19
6	KLIMASCHUTZ	20

A) BEBAUUNGSPLAN

7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	21
8	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN	22
8.1	Vorbemerkung	22
8.2	Nutzungskonzept	22
8.3	Höhenentwicklung	22
8.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
8.5	Örtliche Bauvorschriften	23
8.6	Innere Verkehrserschließung	24
8.7	Grünflächen	24
8.8	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	24
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	25
9.1	Verkehr	25
9.1.1	Bahnanlagen	25
9.1.2	Straßenverkehr	25
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	25
9.1.4	Geh- und Radwege	25
9.2	Abfallentsorgung	25
9.3	Wasserwirtschaft	26
9.3.1	Wasserversorgung	26
9.3.2	Abwasserbeseitigung	26
9.4	Energieversorgung	28
9.5	Telekommunikation	29
9.6	Erdgasversorgung	30
10	BRANDSCHUTZ	32

	SEITE
11	IMMISSIONSSCHUTZ 33
11.1	Verkehrslärm 33
11.2	Sport- und Freizeitlärm 33
11.3	Gewerbelärm 34
11.4	Landwirtschaftliche Immissionen 34
12	FLÄCHENBILANZ 35
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN 36

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	VERANLASSUNG 37
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES 37
15.1	Naturräumliche Lage 37
15.2	Potentielle natürliche Vegetation 37
15.3	Reale Vegetation 37
15.4	Biotopausstattung 38
15.5	Boden 38
15.6	Wasser 39
15.7	Klima/ Luft 39
15.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung 39
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 40
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN 40
17.1	Verkehrsflächen 40
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen 40
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen 41
17.3.1	Öffentliche Grünflächen 41
17.3.2	Private Grünflächen 41
17.3.3	Pflanzgebote 41
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG 42
18.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen 42
18.1.1	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität 42
18.1.2	Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter 42
18.1.3	Ermittlung der Eingriffsschwere 43
18.1.4	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs 43
18.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen 44
18.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen 45
19	QUELLEN 46

ANLAGEN

ANLAGE 1

Bestandsplan; KomPlan, Landshut, Stand: Dezember 2020

ANLAGE 2

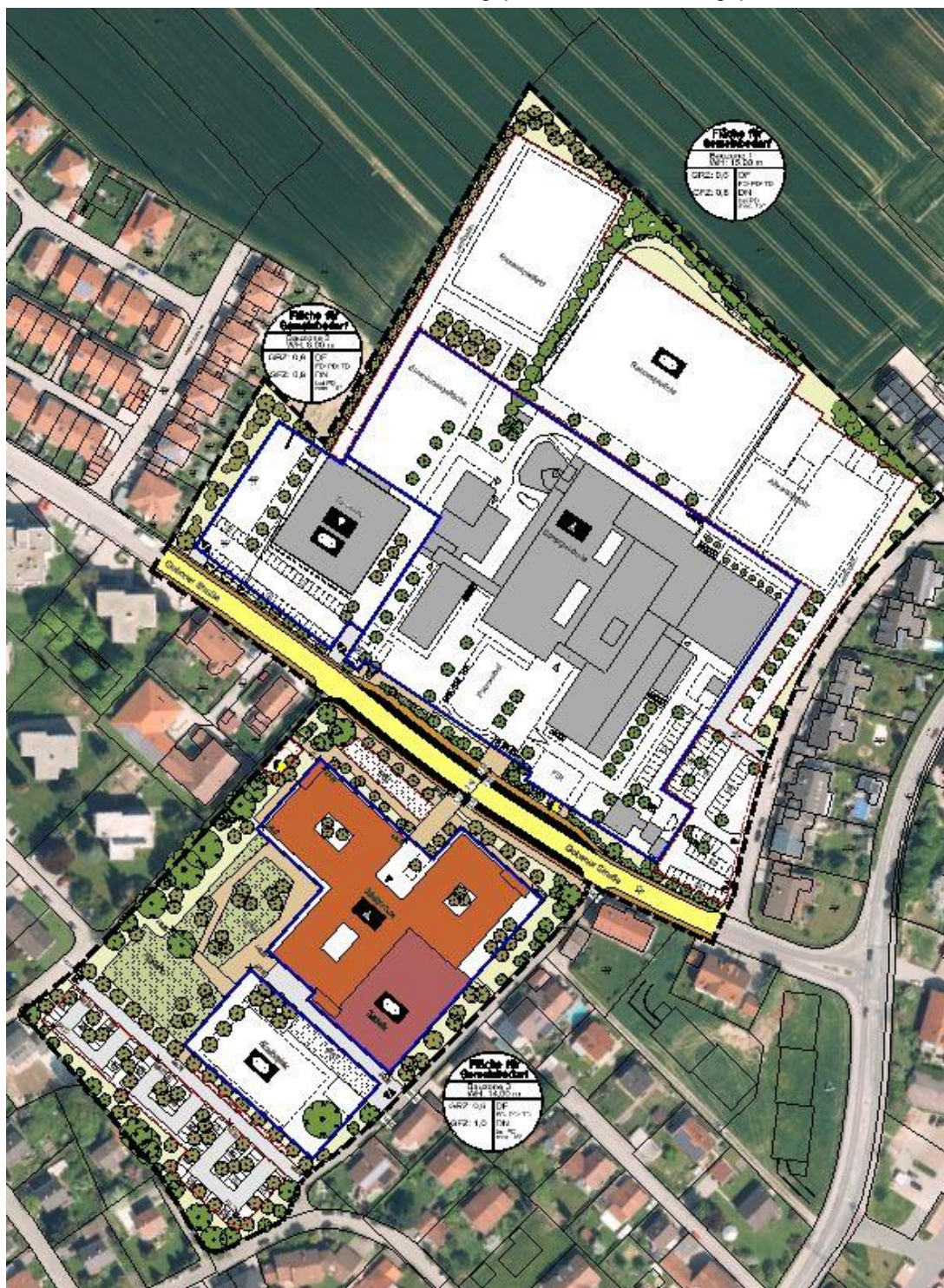
Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB,
Landshut, Stand: 18.02.2022

ANLAGE 3

Ökokontoflächenplan, Bereitstellung Ökologischer Ausgleichsflächen, KomPlan, Landshut,
Stand März 2024

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Ausschnitt aus dem *Deckblatt 7* zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Goben*



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des *Deckblatts 7* zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Goben* befinden sich die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern (Fl.-Nr.):

1893/10, 1893/21, 1893/22, 673/31 TF, 670/5 und 670/4 der Gemarkung Vilsbiburg.

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 7,2 ha, der folgendermaßen begrenzt wird:

- im Norden:
 - Fl.-Nr. 898, 922, 923, 926 der Gemarkung Seyboldsdorf: landwirtschaftliche Nutzflächen;
 - Fl.-Nr. 926/2, 926/3, 926/5, 926/7 der Gemarkung Seyboldsdorf: Wohnbebauung;
- im Osten:
 - Fl.-Nr. 1893/7 der Gemarkung Vilsbiburg: Erschließungsstraße Spatzenweg;
 - Fl.-Nr. 1893/2 der Gemarkung Vilsbiburg: Erschließungsstraße Starenweg
- im Süden:
 - Fl.-Nr. 667 der Gemarkung Vilsbiburg: Erschließungsstraße Lerchenstraße;
 - Fl.-Nr. 655/11, 661/14 der Gemarkung Vilsbiburg: Wohnbebauung
- im Westen:
 - Fl.-Nr. 1901 der Gemarkung Vilsbiburg: Gehweg-Amselstraße;
 - Fl.-Nr. 661/8 der Gemarkung Vilsbiburg: Amselstraße
 - Fl.-Nr. 673/25, 673/26, 1893/4, 673/28, 1893, 1893/76, 1893/77, 1893/78, 1893/79, 1893/80, 899 der Gemarkung Vilsbiburg: Wohnbebauung

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



Abbildung: Lage des Geltungsbereiches. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Um zukünftig erforderliche Änderungen und Erweiterungen am Standort für die Entwicklung der beiden Bildungseinrichtungen des Gymnasiums sowie der Realschule am Standort in Vilsbiburg realisieren zu können, ist es erforderlich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Goben“ an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen und entsprechend fortzuschreiben. Hierzu ist die Aufstellung eines *Deckblattes 7* für den betreffenden Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Goben* erforderlich.

Teilbereich-Gymnasium

Der Schulstandort des Maximilian-von-Montgelas-Gymnasiums Vilsbiburg ist ständigen Veränderungen unterworfen, die auch bauliche Änderungen und Erweiterungen erfordern. So wurde das Gymnasium in den letzten Jahren saniert, umgebaut sowie erweitert, um für die G9-Wiedereinführung zusätzliche Kapazitäten zu schaffen. Darüber hinaus hat der Landkreis Landshut die Errichtung einer Zweifach-Turnhalle in Auftrag gegeben und bereits umgesetzt, die ebenfalls durch die benachbarte Realschule genutzt wird. Derzeit besteht für den geplanten Bereich bis auf den nordwestlichen Teilbereich grundsätzlich Baurecht, allerdings decken die bisherigen Festsetzungen das geplante und eventuelle zukünftige Vorhaben nicht ab. Auch der bereits vorhandene Bestand ist planungsrechtlich nicht abgesichert.

Teilbereich-Realschule

Auch die Staatliche Realschule Vilsbiburg ist im stetigen Wandel und soll grundsätzlich durch den Landkreis saniert werden. Im Ergebnis ist nach einem aufwendigen Untersuchungsprozess die Errichtung eines gänzlich neuen Schulgebäudes erforderlich. Das Bau Feld sowie die rechtlichen Grundlagen der Realschule sollen in diesem Zusammenhang neu ausgerichtet werden. Die Gebäude der Schule sollen abgerissen und auf dem Grundstück weiter nördlich neu errichtet werden. Ein Großteil der Freiflächenanlagen sowie die Parkflächen werden somit in Richtung Süden verlagert, was positive Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklungsplanung, die Nachbarschaft und die Darstellung eines einheitlichen Campus gemeinsam mit dem Gymnasium hervorruft und insgesamt zu einer Verbesserung aus fachlichen Gesichtspunkten führt. Das Rasenspielfeld und die Laufbahn werden im nördlichen Erweiterungsbereich im Gebiet des Gymnasiums angesiedelt. Zusätzliche Parkflächen können im Bereich der bereits neu errichteten Turnhalle an der Gobener Straße genutzt werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Vilsbiburg sieht hierfür bereits eine Erweiterungsfläche für das Gymnasium (Flächen für Gemeinbedarf) vor. Eine Fortschreibung in dieser Hinsicht ist daher nicht erforderlich. Das Entwicklungsgebot bleibt somit gewahrt.

3.2 Bestand

Teilbereich-Gymnasium

Der vorliegende Planungsbereich stellt sich überwiegend als bestehende Schulgebäude des Maximilian-von-Montgelas-Gymnasiums mit zugehörigen Stell-, Erschließungs-, Frei- und Sportflächen dar (siehe auch Bestandsplan in Anlage 1). Im Bereich der zwischenzeitlich errichteten Zweifach-Turnhalle im Westen und möglicher zukünftiger Erweiterungsflächen im Nordwesten sind ehemalige bzw. aktuelle Ackerflächen anzutreffen. Im Nordwesten und Norden der bestehenden Sportflächen sind markante standortgerechte Baum-Strauch-Hecken mit Bäumen wie Linden, Bergahorne und Eichen sowie Sträucher im Unterwuchs (v.a. Hasel, Hartriegel, Wildrosen) vorhanden, die das Gelände am Ortsrand landschaftlich einbinden. Die vorhandenen Stellplätze im Westen (Parkplatz Bibliothek) sind überwiegend mit Hainbuchen überstellt, im Osten sind auch Eichen, Schwarzkiefern, Linden und Bergahorne vorhanden. Die südliche Eingrünung entlang der Gobener Straße wird geprägt durch mächtige Linden und Eichen. Im Unterwuchs sind hier überwiegend geschnittene Sträucher wie Hartriegel, Liguster, Hasel und Forsythie anzutreffen. Ergänzt wird die Eingrünung durch Ziersträucher (v.a. Felsenbirnen) und Bodendecker im näheren Umfeld der Schulgebäude.

Teilbereich-Realschule

Im Nordwesten und Norden des Realschulgeländes befinden sich 18 – 25 m hohe Baum-Strauch-Hecken aus Eichen, Hainbuchen, Ahornen, Linden, Kirschen, Hartriegel, Feldahorn, Kornelkirsche u.ä.. Im Osten sind geschnittene Hainbuchenhecken und einzelne Eichen anzutreffen. Der Pausenhof wird durch 18 – 25 m hohe Linden, Birken und Kastanien eingegrünt. Im Süden sind Baum-Strauch-hecken aus Eichen, Linden, Hainbuchen, Kiefer, Lärche, Hasel, Liguster, Schneebeere, Hartriegel u.ä. vorhanden. Die Stellplätze im Westen sind mit 3 – 5 m hohen Kirschen überstellt, die teilweise verpflanzt werden. Um das Schulgebäude sind zudem Ziersträucher, kleinere Baumhaseln, Zieräpfel, Gingko, Säuleneiche, Eibe u.ä.. Gefällt werden müssen u.a. eine Hainbuchengruppe im Nordwesten, Zieräpfel im Westen, eine Kirsche und Rubinien im Norden, größere Eichen, Linden, Birken sowie kleinere Hainbuchen, Baumhasel, Kastanie, Säuleneiche und Gingko im zentralen Bereich bzw. Osten des Realschulgeländes.

Fotodokumentation

Gymnasium



Baustelle Zweifach-Turnhalle im Südwesten



Hainbuchen im Bereich Parkplatz Bibliothek



Vorhandene Gehölzbestände im Nordwesten (Blickrichtung vom Sportplatz nach Westen)



Vorhandene Gehölzbestände im Nordosten (Blickrichtung vom Sportplatz nach Nordosten)



Bergahorne südlich des Sportplatzes



Felsenbirnen südlich des Basketballplatzes

Quelle: Aufnahmen Frühjahr 2020, KomPlan.



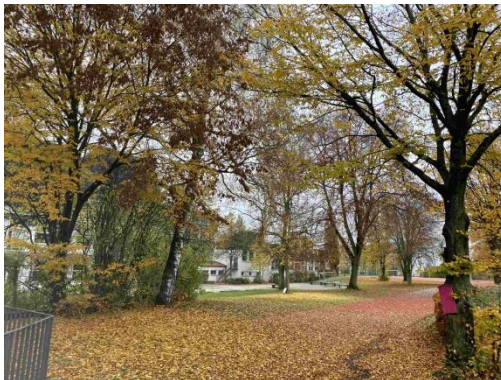
Linden im Süden des Pausenhofes Gymnasium

Quelle: Aufnahmen Frühjahr, November 2020, KomPlan.



Vorhandene Eingrünung im Norden der Realschule

Realschule



Bepflanzung zwischen Laufbahn und Schulgebäude,



Hainbuchen westlich des Sportplatzes



Teichanlage im Zentrum des Schulgeländes; Blick-
richtung Nord-Ost



Lehrerparkplätze und Fahrradstellplätze im Süd-
Westen



bestehende Gehölze im Südwesten



Bereich westlich des Schulgebäudes mit bestehen-
den Gehölzen

Quelle: Aufnahmen November 2020, KomPlan.

3.3 Entwicklung

Das gesamte Planungsgebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf definiert, um den Bestand und die Entwicklung des Gymnasiums Vilsbiburg, der Schulsportanlagen sowie der Kreis- und Stadtbibliothek einschließlich der Staatlichen Realschule sowie deren Freiflächen und Schulsportanlagen langfristig zu sichern.

Um den Anforderungen des Standorts, besonders in Hinblick auf die angrenzende wohnliche Nutzung, gerecht zu werden, wird das Gebiet mittels entsprechend zugeordneter überbaubarer Flächen (Baugrenzen), in verschiedene Teilbereiche bzw. Bauzonen untergliedert.

So sind im westlichen Teilbereich des Gymnasiums geringere Wandhöhen erlaubt (Bauzone 2) und im (nord-)westlichen Randgebiet des Grundstücks lediglich Nebenanlagen sowie die Schulsportanlagen vorgesehen.

Im Planungsgebiet der Realschule wird der Neubau näher an die Gobener Straße versetzt und die Freiflächen im Süden angesiedelt, um ebenfalls den städtebaulichen Anforderungen gerecht zu werden und insgesamt von der Wohnbebauung entsprechend abzurücken.

Die Zufahrt des Gymnasiums erfolgt durch die bereits vorhandene Haupteinfahrtsstraße Gobener Straße von Süden sowie durch den untergeordneten Spatenweg von Osten. Bei der Realschule erfolgt die Zufahrt über die Amselstraße, die Feuerwehr-Zufahrt über den Starenweg.

Die beabsichtigte Gesamtentwicklung kann der Abbildung auf Seite sechs entnommen werden.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für das vorliegende *Deckblatt 7* zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Goben* wurde am _____. gefasst.

Für das vorliegende *Deckblatt 7* zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Goben* in der Fassung vom _____. wird in der Zeit vom _____. bis _____. das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit werden durch die Stadt Vilsbiburg in der Sitzung am _____. vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom _____. bis _____. durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden wird durch die Stadt Vilsbiburg in der Sitzung am _____. vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für das vorliegende *Deckblatt 7* zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Goben* in der Fassung vom _____. gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom _____. bis _____. durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am _____..

Das vorliegende *Deckblatt 7* zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Goben* tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bund Naturschutz,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Bayernwerk AG,
- Kreisjugendring,
- Landratsamt Landshut
 - Abteilung Untere Bauaufsicht
 - Abteilung Kreisbau SG 44
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz
 - Abteilung Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Tiefbau
- Regierung von Niederbayern:- Höhere Landesplanung
- Stadtwerke Vilsbiburg,
- Wasserwirtschaftsamt - LANDSHUT.

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Goben*, so dass überwiegend bereits Baurecht besteht bzw. sich die Flächen im Innenbereich befinden. Der nordwestliche Teil des Deckblatts im Bereich der Flächen des Landkreis-Gymnasiums, liegt jedoch im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für den nordwestlichen Bereich festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da hier bereits eine Erweiterungsfläche für das Gymnasium in Form von Flächen für Gemeinbedarf dargestellt ist.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Aktuelles Planungsverfahren:

Die Stadt Vilsbiburg hat bereits im Jahr 2020 das vorliegenden Änderungsverfahren im Vorentwurf mit einer 1. Offenlage für den nördlichen Umgriff des Landkreis-Gymnasiums gestartet.

Da nun im südlich angrenzenden Standort der Staatlichen Realschule ebenfalls Änderungen durch einen Neubau erforderlich werden, hat die Stadt den Umgriff des Änderungsbereiches um die betreffenden Realschulflächen erweitert.

Mit dem vorliegenden Umgriff wird nun das Verfahren im Vorentwurf fortgeführt bzw. neu gestartet.

5.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „*Goben Deckblatt 7*“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „*Goben Deckblatt 7*“ aufmerksam gemacht, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

5.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet das Stadtgebiet von Vilsbiburg nach den Zielen der Raumordnung dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Die Stadt Vilsbiburg wird dabei als *Mittelzentrum* ausgewiesen.

Der Stadt Vilsbiburg ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 14 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen. Zudem handelt es sich im Wesentlichen um die Überplanung bestehender Standorte.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Das Planungsgebiet stellt sich als Erweiterung und Überplanung eines Schulstandortes überwiegend im Innenbereich dar und wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Es handelt sich um einen angebundenen Standort.

5.4.1

Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

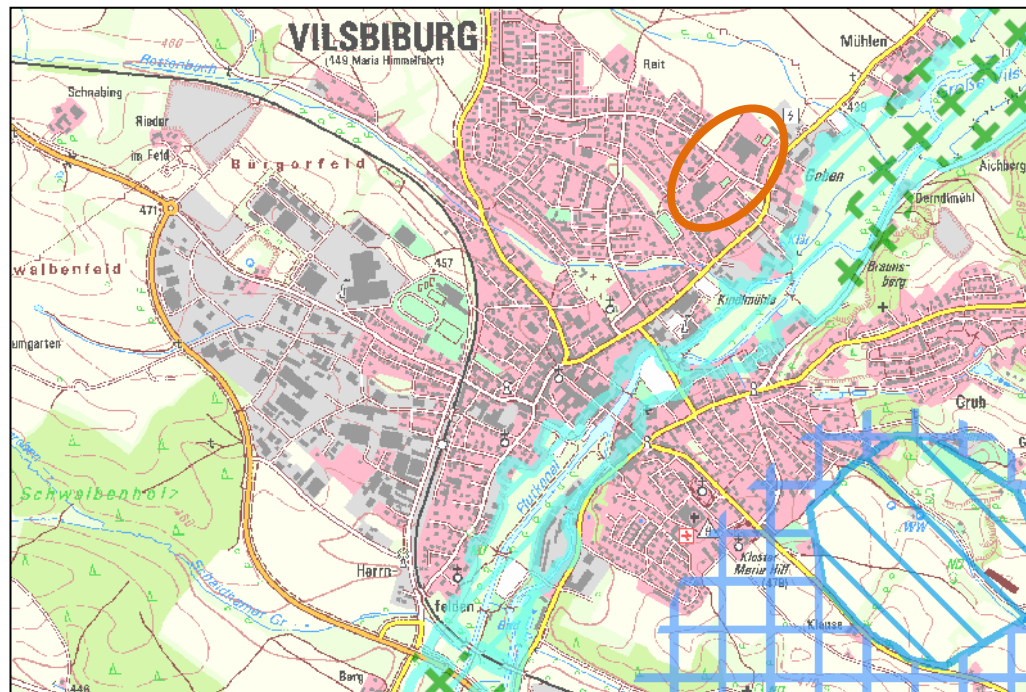
(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Bei den betroffenen Flächen im Erweiterungsbereich des Gymnasiums handelt es sich um Böden mit Ackerzahlen zwischen 54 und 57 bzw. einer Grünlandzahl von 49, die somit teils unter, teils geringfügig über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Landshut (Ackerzahl Durchschnitt 56, Grünlandzahl Durchschnitt 49) liegen. Es handelt sich im Planungsbereich überwiegend um Böden mittlerer Bonität. Dies bedeutet keine Inanspruchnahme hochwertiger Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit.

5.3.2 Regionalplan

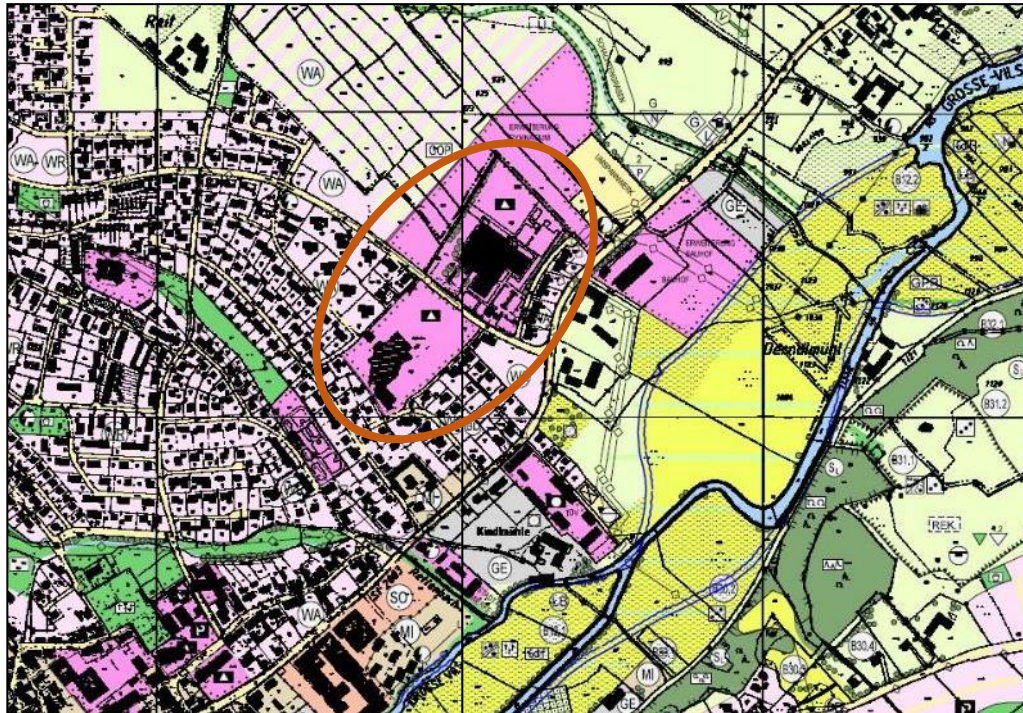
Der Planungsbereich befindet sich an der Entwicklungsachse Landshut - Passau, weist keine Aussagen hinsichtlich Rohstoffsicherung, Verkehr bzw. Natur und Landschaft auf. 400 m in südöstlicher Richtung verläuft das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 23 sowie der regionale Grünzug 10 - Vilstäler.



Quelle: <http://risby.bayern.de>; verändert KomPlan; Darstellung unmaßstäblich.

5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg ist das Planungsgebiet als Flächen für Gemeinbedarf – Schule dargestellt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.



Quelle: Stadt Vilsbiburg; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Die Stadt Vilsbiburg liegt im Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, das Planungsgebiet darin in der Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A).

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Geltungsbereiches werden im Arten- und Biotopschutzprogramm keine konkreten Ziele definiert.

5.3.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope. Die nächsten befinden sich im östlich gelegenen Vilstal.

5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet. Die nächstgelegenen Fundpunkte befinden sich ca. 360 m südwestlich des Gebiets am *Rettenbach* bzw. 400 m südlich/ südöstlich in der Talaue der *Vils*.

5.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK Landshut)

Der vorliegende Geltungsbereich ist im LEK Landshut in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild und Landschaftserleben als Siedlungsfläche verzeichnet, so dass nur eingeschränkte Aussagen, Ziele und Maßnahmenvorschläge gemacht werden. So wird das Stadtgebiet Vilsbiburg hinsichtlich des Entwicklungspotentials für seltene und gefährdete Lebensräume als überwiegend sehr gering und die Inversionsgefährdung bezüglich Klima und Luft als hoch eingestuft.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Eingriffsbereiches, der sich bisher überwiegend als bestehende Schulgelände bzw. im Erweiterungsbereich des Gymnasiums als landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt, die zwischenzeitlich bereits teilweise bebaut wurde, wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen, sofern die unvermeidlichen Eingriffe, wie die Entfernung von Gehölzen im Planungsbereich gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen, da diese Gehölzstrukturen ein Nahrungs- und potentiellies Bruthabitat für Garten- und Heckenbewohner darstellen. Im Zuge einer Begehung durch die Untere Naturschutzbehörde bzgl. zu rodender Bäume wurden keine Höhlen oder größeren Stammanrisse festgestellt. Dennoch sollte vor der konkreten Rodung noch einmal kontrolliert werden, ob zwischenzeitlich Höhlen in zu fällenden Bäumen z.B. durch Spechte angelegt wurden bzw. in zusätzlich zu rodenden Bäumen vorhanden sind. Zu rodende Gehölzbestände werden durch zahlreiche festgesetzte Neupflanzungen innerhalb des Planungsgebietes ersetzt.

Für die naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen im weiteren Umfeld wird aufgrund der Entfernungen sowie der Geringfügigkeit der zu erwartenden Auswirkungen nicht von Beeinträchtigungen durch das vorliegende Projekt ausgegangen.

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Ergänzende Aussagen zu Schulteich

Hintergrund

Im Rahmen der Abrissarbeiten des BA I soll der Schulteich an der Realschule Vilsbiburg verfüllt werden. Anfang April 2024 erhielt die Untere Naturschutzbehörde einen Hinweis von der ökologischen Baubegleitung, dass im Teich Amphibien und Goldfische vorhanden sind. Daraufhin wurde eine Begehung des Schulteiches am 15.04.2024 15:45 – 18:00 mit einer Amphibien-Expertin, der ökologischen Baubegleitung sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Landshut durchgeführt.

Es wurden sechs Frösche mit dem Kescher gefangen, die nicht sicher einer Art zugeordnet werden können: Es handelt sich entweder um Teichfrösche (*Rana esculenta*) oder Seefrösche (*Rana ridibunda*). Außerdem wurden ca. zehn Bergmolche (*Triturus alpestris*) gefangen, darunter viele Weibchen kurz vor der Eiablage. Die Tiere wurden in einem Altarm der Großen Vils nahe des Bauhofes der Stadt Vilsbiburg ausgesetzt. Das Gewässer eignet sich laut der Amphibien-Expertin gut für diese Arten.

Empfehlung weiteres Vorgehen

Der Teich sollte nach Empfehlung der Amphibien-Expertin sobald wie möglich abgepumpt werden, bevor die Bergmolch-Weibchen laichen. Dabei muss darauf geachtet werden, dass keine Tiere von der Pumpe angesaugt werden und noch ein Restwasser bleibt. Sobald noch ein Restwasser mit ca. 3 m² Oberfläche im Teich ist, muss nochmal abgekeschert werden. Zu diesem Zeitpunkt können auch die Fische entnommen werden. Die Amphibien können durch die Amphibien-Expertin entnommen werden.

Vermeidungsmaßnahme: Bergen von Amphibien und Fischen vor Teichverfüllung

Der Teich wurde am 17. und 18.04.2024 mit einer Teichpumpe ausgepumpt. Am 17.04.2024 von 14:00 bis 15:00 wurde das Restwasser durch die Amphibien-Expertin und den Bauhof Vilsbiburg unter Anwesenheit des Hausmeisters und der Unteren Naturschutzbehörde abgekeschert. Dabei wurden 16 Bergmolch-Männchen, 14 Bergmolch-Weibchen und 3 Seefrösche gefangen und in den Altarm der Großen Vils verbracht. Die gefangenen Goldfische wurden in einen privaten Gartenteich gesetzt. Da das Restwasser am 17.04.2024 noch zu hoch war, wurde am 18.04.2024 die Pumpe nochmal eingeschaltet, das Restwasser nochmal abgekeschert und weitere 5 Frösche, ca. 20 Bergmolch-Weibchen und 20 Bergmolch-Männchen, sowie Goldfische entnommen und in geeignete Gewässer verbracht.

Es wurde außerdem besprochen, dass in die Teichfolie Löcher geschnitten werden, sobald der Teich komplett leer ist, damit er sich nicht durch Regenwasser wieder auffüllt. Wasserpflanzen werden noch mindestens einige Tage am Teich belassen, damit ggf. darin versteckte Tiere noch abwandern können.

Naturschutzfachliche Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde

Es wurden insgesamt ca. 80 Bergmolche und zehn See-/ Teichfrösche aus dem bestehenden Schulteich „gerettet“. Den Schulteich nutzen diese Tiere als Laichgewässer. Die Verfüllung bedeutet daher einen Verlust ihrer Fortpflanzungsstätte. Amphibien pflanzen sich nicht jedes Jahr fort. Die im Teich gefangenen Individuen sind nur diejenigen, die sich in diesem Jahr fortgepflanzt haben. Es ist daher davon auszugehen, dass sich immer noch ein bedeutender Teil der lokalen Population der Bergmolche auf dem Schulgelände aufhält. Diese brauchen früher oder später ein Laichgewässer um sich fortzupflanzen. Außer dem Schulteich der Realschule sind in erreichbarer Nähe keine geeigneten Gewässer vorhanden.

Um zu vermeiden, dass die Bergmolche sich nicht mehr fortpflanzen können und die Population beeinträchtigt wird, wird es seitens der Unteren Naturschutzbehörde für erforderlich gehalten, auf dem Schulgelände wieder ein geeignetes Gewässer zu schaffen. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

5.5 Wasserhaushalt

5.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit. Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

5.5.2 Hochwasser

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können aber auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese nicht flächendeckend abgebildet werden können.

5.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Goban sind der Stadt Vilsbiburg nicht bekannt.

5.7 Denkmalschutz

5.7.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Das nächstgelegene, amtlich erfasste Bodendenkmal befindet sich in einer Entfernung von etwa 100 m an der Frontenhausener Straße. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die folgenden Bestimmungen hinzuweisen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des *Deckblattes 7* zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Goben* selbst sowie dessen Umgriff oder in direkter Sichtbeziehung sind **keine** Baudenkmäler registriert.

6 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %. In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Stadt Vilsbiburg ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen aktiv am Klimaschutz. Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.2.2008 hat sich Vilsbiburg dem Klimabündnis angeschlossen und einen „Klimabeirat“ gegründet. Die Stadt hat bereits verschiedene Schritte zur Erreichung der Klimaschutzziele unternommen, wie z.B.: Einsatz von Photovoltaikanlagen auf städtischen Gebäuden, Sanierung von städtischen Gebäuden und Liegenschaften, Erneuerung von Heizungsanlagen mit Umstellung auf Erdgasbetrieb.

Im Juni 2010 wurde ein integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Vilsbiburg erstellt. Weitere Informationen dazu können unter der URL <https://www.vilsbiburg.de/Das-integrierte-Klimaschutzkonzept-der-Stadt-Vilsbiburg.o5389.html?suche=> eingeholt werden.

Die Stadt verfügt seit Anfang 2012 über einen eigenen Klimaschutzmanager.

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energieformen wird zusätzlich auf Ziffer 8.4 *Energieversorgung* der Begründung verwiesen.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Maximilian-von-Montgelas-Gymnasium sowie die Staatliche Realschule Vilsbiburg sind nicht nur wichtige Schulstandorte im Landkreis Landshut, sondern beherbergen auch die Kreis- und Stadtbibliothek. Diese Einrichtungen unterliegen einem stetigen Wandel und sind daher fortlaufenden baulichen Weiterentwicklungen unterlegen, auch um auf verschiedene Herausforderungen reagieren zu können.

Durch anhaltend steigende Schülerzahlen im Hinblick der G9-Wiedereinführung sowie eines generell erforderlichen Ausbaus der weiterführenden Bildungseinrichtungen, auch für die Landkreis-Realschule, werden auch baulichen Erweiterungen notwendig. Außerdem wurde eine Zweifach-Turnhalle am Gymnasium errichtet, die nun zusätzlich auch der Realschule zur Verfügung gestellt wird.

Die vorliegende Änderung der städtischen Bauleitplanung deckt diese gesamten Maßnahmen nun vollumfänglich ab und ermöglicht darüber hinaus Erweiterungsflächen für mögliche zukünftige Entwicklungen.

Die Verkehrserschließung am Gymnasium erfolgt primär über die Gobener Straße, darüber hinaus sichert der Spatenweg im Osten die dortige Erschließung der Feuerwehrezufahrt und der Gemeinschaftsstellplätze. Die Zufahrt der Realschule zu den Parkflächen führt über die Amselstraße, die Feuerwehr-Zufahrt über den Starenweg.

Die am gesamten Standort nun ausgewiesenen überbaubaren Flächen in Form von unterschiedlich strukturierten Baugrenzen, ermöglichen einerseits eine flexible Entwicklung der beiden Schulstandorte, der Kreis- und Stadtbibliothek sowie den jeweiligen Schulsportanlagen. Um dennoch eine verträgliche städtebauliche Entwicklung im Kontext der angrenzenden Wohnnutzung zu gewährleisten, sind die Bauflächen in verschiedene Bauzonen untergliedert und mit unterschiedlich maximal zulässigen Wandhöhen definiert. Zusätzlich sind im Westen des Schulstandortes des Gymnasiums nur Nebenanlagen zulässig. Diese beinhalten dort gemeinsam nutzbare Schulsportanlagen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen beim Gymnasium abgeschlossen. Im Zusammenhang der Weiterentwicklung der Staatlichen Realschule ist es jedoch erforderlich, zusätzliche Schulsportanlagen zu errichten. Diese sind nun am Nordwestrand des Standortes des Gymnasiums vorgesehen und sollen im Ergebnis beiden schulischen Einrichtungen zur Verfügung stehen. Hier stehen entsprechende Entwicklungspotentiale zur Verfügung.

Der geplante Neubau der Staatlichen Realschule wurde soweit wie möglich Richtung Norden verlagert, um weitestgehend von der Wohnbebauung abzurücken und insgesamt beide schulische Einrichtungen städtebaulich verträglich nahe der Haupterschließung zu konzipieren. Hierdurch entstehen im täglichen Schulbetrieb kurze Wegeverbindungen und die angrenzenden Siedlungsflächen werden entsprechend entlastet. Zudem ist es erforderlich den laufenden Schulbetrieb der Realschule aufrechtzuerhalten. Daher ist eine Verlagerung nach Norden auf den bis dato genutzten Freiflächen unumgänglich.

Im Ergebnis ist aus fachlichen Gesichtspunkten eine deutliche Verbesserung durch die vorliegende Planung im Hinblick der Abwicklung des Schulbetriebes zu erwarten. Gleichzeitig ist für das Umfeld ebenfalls eine positive Veränderung zu prognostizieren. Die in der Planung nun getroffenen Festsetzungen lassen für das nahe Umfeld der Wohnnutzungen durchaus Vorteile im Hinblick der baulichen Entwicklung, der nutzbaren Freiflächen der Schulen sowie der Verkehrsabwicklung erkennen.

Im Ergebnis ist es gemeinsame Aufgabe des Landkreises sowie der Stadt, die hier vorhandenen Potentiale für den Erhalt sowie den Ausbau der beiden Schulstandorte zu nutzen und gleichzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzesanforderungen zu schaffen.

Vorrangig ist es daher zwingend notwendig, die Bildungseinrichtungen für die Bevölkerung abzusichern und auf die Zukunft auszurichten. Diesen Anforderungen wird die vorliegende Planung nun auch im Hinblick verschiedener Anforderungen, voll umfänglich gerecht.

8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Vorbemerkung

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

8.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf Gemeinbedarfseinrichtungen ausgerichtet mit der Zweckbestimmung des Vorhabens für Bildungseinrichtungen (Schule), Kulturelle Einrichtungen (Turnhalle-Gymnasium) und Sportlichen Einrichtungen (Schulsportanlagen).

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:

- Schulgebäude,
- Turnhallen,
- Schulsportanlagen im Außenbereich,
- Bibliothek,
- Parkflächen,
- Fahrradstellplätze,
- Schulgarten,
- Pausenhof,
- Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen,
- Sonstige Nebenanlagen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden dabei eine GRZ von max. 0,6 und eine GFZ von max. 0,8 im Bereich des Gymnasiums (Bauzonen 1 & 2) und max. 1,0 im Bereich der Realschule (Bauzone 3). Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Baustruktur

Das gewählte Bauungskonzept ist durch die Erfordernisse der Schulstandorte im Kontext mit der umgebenden auch wohnlichen Nutzung geprägt, an der sich auch die Bebauung orientiert.

8.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im *Deckblatt 7* zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Goben* durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen geregelt. Um sich in den städtebaulichen Kontext, der durch wohnliche Nutzungen geprägt ist, einzupassen, ist die Fläche für den Gemeinbedarf in drei Bauflächen für Hauptnutzungszwecke unterteilt: Im westlichen Teilbereich (Bauzone 2) sind nur Wandhöhen bis zu 8,00 m zulässig, um eine verträgliche städtebauliche Entwicklung im Kontext der angrenzenden Wohnnutzung (primär Zweifamilienhäuser) zu gewährleisten. Die größere östliche Fläche (Bauzone 1) des Gemeinbedarfs Gymnasium hat eine max. zulässige Wandhöhe von 15,00 m. Die Fläche der Bauzone 3, Gemeinbedarfsfläche Realschule, hat eine max. zulässige Wandhöhe von 14,00 m.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

8.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten relativ großzügige Bauräume vorgegeben, um eine flexible Bebauung sowie Erweiterungsflächen zu ermöglichen.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Es sind unterschiedliche Dachformen wie Pultdach, Tonnendach und Flachdach zulässig. Diese orientieren sich dabei am bereits vorhandenen Bestand am Schulstandort. Um eine insgesamt ruhige und homogene Dachlandschaft zu erzielen, sind Dachaufbauten nur in Form von technischen Anlagen und Einrichtungen zulässig. Zwerch- und Standgiebel sind nicht zulässig. Mit einer maximalen Dachneigung von 15° bei Pultdach und einem maximalen Dachüberstand bei Ortgang und Traufe von 1,50 m ist ebenfalls der Bestand Vorbild. Außerdem sind Vordächer bis max. 2,50 m zulässig. An Dachdeckungen sind alle harten Dachdeckungen und auch Foliendächer erlaubt. Eine extensive Dachbegrünung wäre bei Pult- und Flachdächern aus Gründen des Klima- aber auch Artenschutzes wünschenswert.

Alternative Energien

Die Stadt möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen, indem Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut und aufgeständerte Konstruktion zugelassen werden.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallzäune, Maschendrahtzäune, Naturstein und auch lebende Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m möglich. Maßgebend ist hierbei das vorhandene Gelände. Es dürfen keine Sockel errichtet werden, um Wanderbewegungen von Kleinsäugetieren zu ermöglichen.

Gestaltung des Geländes

Das Planungsgebiet weist eine leicht bewegte Topografie auf. Aufgrund dessen sind Abgrabungen bis 5,0 m und Aufschüttungen bis 2,50 m zulässig. Notwendige Abgrabungen und Aufschüttungen sind so auszuführen, dass die Veränderungen bei wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil Dritter führen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 5,75 m ab fertigem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden.

8.6 Innere Verkehrserschließung

Gymnasium

Die verkehrliche Erschließung erfolgt in erster Linie von der Gobener Straße als Haupteerschließung (Zufahrt Bibliotheks-/ Turnhallenstellplätze), untergeordnet vom Spatzenweg (Zufahrt Gemeinschaftsstellplätze).

Zur inneren Erschließung des Schulstandortes dient das innerhalb des Schulgeländes verlaufende Wegenetz. Der aktuelle Bestand ist in der Planung aufgezeigt, diese Wegeverbindungen sind allerdings nicht verbindlich. Besonders im Zuge baulicher Änderungen und Erweiterungen können Änderungen des Wegenetzes notwendig werden. Grundsätzlich sind immer die Erfordernisse des Brandschutzes zu berücksichtigen.

Realschule

Die Anbindung des neuen Realschulgebäudes erfolgt als Hauptzugang von der Gobener Straße.

Die verkehrliche Anbindung der Stellplätze im Südwesten erfolgt auf Empfehlung eines für die Stadt tätigen Verkehrsplaners über die Amselstraße (Zufahrt Parkflächen). Die Feuerwehr-Zufahrt ist über den Starenweg vorgesehen.

Das intern verlaufende Wegenetz am Schulgelände ist in der Plandarstellung aufgezeigt, jedoch nicht als verbindlich festgelegt. Aufgrund weiterer Änderungen der Anordnung von Grünflächen etc. können sich diese noch ändern, jedoch sind immer die Erfordernisse des Brandschutzes bei der Umsetzung zu beachten. Eine Detailabstimmung mit der aktuell im Entwurf befindlichen Freianlagenplanung des Realschulgeländes hat jedoch im Vorfeld des Verfahrens stattgefunden.

Stellplätze

Die Stadt Vilsbiburg hat im Frühjahr 2023 die Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2014 aktualisiert und erweitert. Das Deckblatt 7 des *Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gobener Straße* befindet sich nun im Geltungsbereich der Satzung und findet aus diesem Grund Anwendung. Im Bereich des Gymnasiums ist bereits eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen für den Bestand vorhanden. Im Zuge des Turnhallen-Neubaus wurden zudem Stellplätze errichtet, um den daraus resultierenden erhöhten Stellplatzbedarf zu bedienen. Durch die Neuplanung der Realschule werden weitere Stellplätze benötigt, diese werden sich zum Großteil auf dem Gelände der Staatlichen Realschule im Süden befinden aber auch die bereits vorhandenen Parkflächen, am Neubau der Turnhalle an der Gobener Straße, stehen hier zur Verfügung.

8.7 Grünflächen

Die Grünflächen erstrecken sich entlang der äußeren Erschließungswege, sie säumen die Schulstandorte ein. Darüber hinaus leisten sie einen positiven Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild. Außerdem wird der Pausenhof am Realschulgelände weitestgehend als Grünfläche ausgebildet.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der vorliegenden Begründung abgehandelt.

8.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die Grünflächen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote und Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der vorliegenden Begründung abgehandelt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in den Grünflächen ist nicht gestattet.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr

9.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

9.1.2 Straßenverkehr

Der Geltungsbereich des Schulstandortes wird von der Gobener Straße durchlaufen. Außerdem grenzt dieser im Osten an den Spatzenweg (Gymnasium) und an den Starrenweg (Realschule) sowie im Westen an die Amselstraße und den Drosselweg (jeweils Realschule) an. Über die Gobener Straße besteht eine Anbindung an die Staatsstraße ST 2083 (Frontenhausener Straße), die sich ca. 70 m südöstlich befindet.

Die verkehrliche Erschließung des Gymnasiums erfolgt in erster Linie von der Gobener Straße aus (Zufahrt Bibliotheks-/ Turnhallenstellplätze), untergeordnet vom Spatzenweg (Zufahrt Gemeinschaftsstellplätze). Die Zufahrt zu den Stellplätzen im Südwesten der Realschule erfolgt auf Empfehlung eines für die Stadt tätigen Verkehrsplaners über die Amselstraße.

Nähere Erläuterungen hierzu sind der Ziffer 8.6 der Begründung zu entnehmen.

9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Vilsbiburg ist Eilzugstation an der Bahnlinie Landshut - Mühldorf - Salzburg. Der Bahnhof befindet sich in ca. 1,6 km Entfernung in südwestlicher Richtung vom Planungsgebiet. Nächstgelegene Bushaltestellen für Buslinien des Landkreises Landshut liegen direkt im Geltungsbereich an der Gobener Straße beidseitig (Haltestelle Vilsbiburg, Gymnasium).

Entlang der Gobener Straße befinden sich auf beiden Seiten, dem jeweiligen Standort zugeordnet die Bushaltestellen für den gesamten Schulverkehr auf Ebene des ÖPNV.

Diese Haltestellen dienen dabei ausschließlich der Abwicklung des ÖPNV und darf durch parkende PKW nicht beeinträchtigt werden.

9.1.4 Geh- und Radwege

Entlang der verlaufenden Haupteerschließungsstraße Gobener Straße verläuft ein ca. 2,00 m breiter Gehweg, der direkt an die Bushaltestellen des Gymnasiums sowie der Realschule grenzt. Daher wird der Gehweg auch als Wartebereich genutzt. Der Gehweg ist gut an das umgebende Gehwegnetz der Stadt Vilsbiburg eingebunden.

9.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis Landshut geregelt und kann in vorliegender Situation aufgrund der bereits vorhandenen Situation als gesichert betrachtet werden.

9.3 Wasserwirtschaft

9.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die Stadtwerke Vilsbiburg sichergestellt und ist im Hinblick des Neubaus der Staatlichen Realschule mit den Stadtwerken rechtzeitig abzustimmen.

9.3.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Der Anschluss des anfallenden Schmutzwassers an die vorhandene Mischkanalisation in der Gobener Straße und Frontenhausener Straße kann für den gesamten Schulstandort sichergestellt werden.

Details zur Abwasserbeseitigung im Zuge des Neubaus der Staatlichen Realschule sind dann mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

Die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der zentralen Kläranlage der Stadt Vilsbiburg. Ausreichende Kapazitäten in der Kläranlage sind vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sind auf den Grundstücken der Schulflächen dezentrale Puffer- und ggfs. Versickerungseinrichtungen zu schaffen. Erforderlich ist hierbei die Ableitung der Niederschlagswässer von den Dachflächen der Gebäude sowie den Freiflächen. Vorgesehen ist dabei die Pufferung über unterirdische Rückhalteeinrichtungen in Form von Rigolen oder Zisternen. Diese erhalten bei Bedarf einen Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation.

Im Hinblick des gegenwärtigen Kenntnisstandes in Bezug auf die vorhandenen Untergrundverhältnisse, wird eine vollständige Versickerung der Niederschlagswässer auf den Grundstücken der Schulflächen jedoch nicht möglich sein. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist jedoch auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze, Wegeverbindungen sowie Aufenthaltsflächen im Schulgelände sind mit versickerungsfähigen Oberflächenbelägen auszustatten. Für Zufahrten und Zugänge ist ein Asphaltbelag zulässig. Dies ist zudem im Bebauungsplan- und Grünordnungsplan textlich entsprechend verankert.

Die detaillierte Art der gesamten Entwässerung ist dann in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Einzelbaugenehmigung über einen Entwässerungsplan aufzuzeigen. Hierfür ist ein entsprechendes Fachbüro zu beauftragen. Lage, Standort sowie Bemessung der Rückhalteeinrichtungen sind dann entsprechend nachzuweisen.

Erforderliche Abstimmungen haben zudem rechtzeitig mit den zuständigen Fachbehörden zu erfolgen.

Hinweise:

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) sind zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Empfohlen wird in diesem Zusammenhang das von den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zusätzlich durch geeignete Rückhaltevorrichtungen für die Wiederverwendung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten. Geeignete Möglichkeiten hierfür bilden am Standort z. B. die Anlage von Zisternen oder Teichanlagen.

Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Maßnahmen, die eine Freilegung von Grundwasser oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers erwarten lassen, sind der Kreisverwaltungsbehörde gemäß Art. 30 BayWG vorher anzuzeigen. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser

Ausuferungsbereiche des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder der Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ nach den Ermittlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hinsichtlich der Großen Vils oder des Rettenbaches erreichen den Geltungsbereich nicht. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des wassersensiblen Bereiches.

9.4 Energieversorgung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Stadt Vilsbiburg beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut sowie aufgeständerte Konstruktion. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).
- Nutzung eines Eisspeichers

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

Elektrizität

Die elektrische Versorgung des Plangebiets erfolgt durch die:

Stadtwerke Vilsbiburg
Kindlmühlestr. 2
84137 Vilsbiburg

Die elektrische Versorgung ist bereits bei den bebauten Bereichen sichergestellt.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauflächen mit elektrischer Energie ist vorzunehmen. Eventuell zusätzlich erforderliche Trafostationen zur Versorgung der neu geplanten Bauflächen sind im Einvernehmen mit dem Energieträger festzulegen.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Hinweis:

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. *Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

9.5 Telekommunikation

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planungsbereich befinden sich vorhandene Versorgungsleitungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand gegeben.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutschen Telekom Technik GmbH
Siemensstraße 20
84030 Landshut

und der

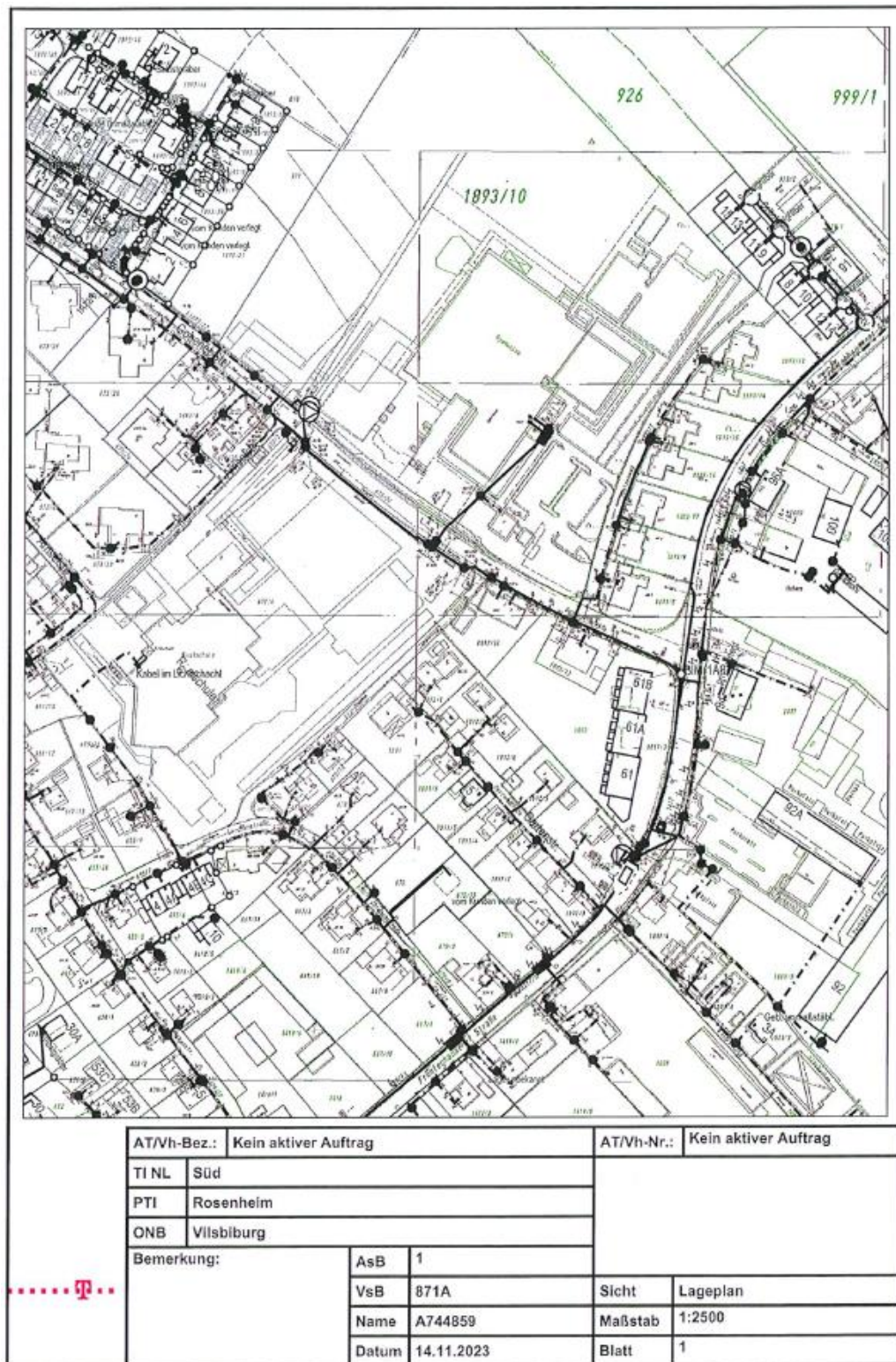
Stadtwerke Vilsbiburg
Kindlmühlestr. 2
84137 Vilsbiburg

so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für die Bereitstellung eventuell zusätzlich erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der *Deutschen Telekom Technik GmbH* so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der *Bauherren-Hotline – 0800 33 01903* – angezeigt werden. Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

Als Voraussetzung für eine unterirdische Versorgung gilt es sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.



9.6 Erdgasversorgung

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich Leitungstrassen der Energienetze Bayern GmbH.

Bei Bedarf des Anschlusses des neuen Bauvorhabens wird eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen in die Wege geleitet. Außerdem sind folgende Punkte zu beachten:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten
- bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind



10 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

Hinweis:

Hydranten zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind entsprechend den geltenden DIN-Vorschriften im betreffenden Umfeld auf die aktuellen Anforderungen auszurichten. Aus diesem Grund ist gemäß Angaben der Feuerwehr Vilsbiburg der Oberflächenhydrant in der Gorbender Straße am Gymnasium entsprechend aufzurüsten.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich die Erweiterung und den Neubau des Schulstandorts des Gymnasiums und der Realschule im Norden der Stadt Vilsbiburg im Anschluss an vorhandene Wohngebiete. Die bestehende schulische Nutzung genießt dabei Bestandsschutz aus immissionsschutzfachlicher Sicht. Bezüglich möglicher zukünftiger Baumaßnahmen werden ggf. weitere schalltechnische Untersuchungen im Zuge des konkreten Genehmigungsprozesses notwendig. Dies ist dann von den zuständigen Fachbehörden entsprechend einzufordern.

11.1 Verkehrslärm

Der Planungsbereich wird nicht von überörtlichen Hauptverkehrsstraßen tangiert. Im Osten in ca. 70 m Entfernung verläuft zwar die Trasse der Staatsstraße 2083 im Innerortsbereich, nach Einschätzung der vorhandenen Planungssituation sind jedoch keine Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm zu erwarten, da die vorhandene Bebauung im Süden und Osten eine deutliche abschirmende Wirkung einnimmt.

11.2 Sport- und Freizeitlärm

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die neugebaute Zweifach-Turnhalle im Westen des Planungsgebietes im Bereich des Gymnasiums wurde ein Immissionsschutztechnisches Gutachten zum Schallimmissionsschutz durch das Sachverständigenbüro Hock & Partner (Stand 19.02.2020) erstellt. Auch für den Neubau der Realschule wird ggf. ein Immissionsschutztechnisches Gutachten zum Schallimmissionsschutz im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erforderlich.

Angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich schutzbedürftige Nachbarschaften (Wohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser). Um diese zu schützen, wurden folgende wesentlichen Auflagenvorschläge für die Genehmigung formuliert:

Bei den Außenbauteilen der Neubauten insbesondere der Sporthallen sind festgesetzte Bau-Schalldämm-Maße einzuhalten, um den Außenpegel zu minimieren. Darüber hinaus wird ein maximal zulässiger Innenpegel in den Sporthallen festgesetzt. Zusätzlich dürfen die technischen Anlagen bei Volllastbetrieb bestimmte Lärmpegelwerte nicht überschreiten.

Durch organisatorische Maßnahmen (z.B. Beschilderung, Beschränkung) ist sicherzustellen, dass auf sämtlichen Parkflächen nachts zwischen 22 und 6 Uhr keine Pkw-Fahrbewegungen stattfinden.

An höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres sind aufgrund eines seltenen Ereignisses Ausnahmen erlaubt. So können in den Sporthallen schulische Veranstaltungen wie Konzerte und Theateraufführungen mit einem erhöhten Immissionsrichtwert, auch mit einem Ende nach 22 Uhr, durchgeführt werden. In diesen Ausnahmefällen ist auch eine Nutzung des Parkplatzes nach 22 Uhr gestattet. Allerdings ist zum Schutz der Anwohner dafür zu sorgen, dass sich die Gäste im Freien nach 22 Uhr ruhig verhalten. Dies beinhaltet auch die bei der An- und Abfahrt entstehenden Verkehrsgerausche.

Im Falle berechtigter Beschwerden der Nachbarschaft über unzumutbaren Lärm behält sich die Behörde die Anordnung jeglicher nachträglichen Maßnahmen vor, die geeignet sind, für eine gesicherte Richtwerteinhaltung zu sorgen.

Eventuellen Abweichungen von diesen Bestimmungen kann ausschließlich dann zugestimmt werden, wenn der Genehmigungsbehörde diesbezüglich ein qualifizierter Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit vorgelegt wird.

11.3 Gewerbelärm

Gewerbeflächen sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

11.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches - Gymnasium

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,00%	45.359
abzgl. Erschließungsflächen	1,0%	452
— Verkehrsfläche	0,6%	260
— Gehweg	0,4%	192
abzgl. Grünflächen	9,7%	4.417
Bruttobaufläche	89,2%	40.490
— Baufläche 1	70,2%	31.833
— Baufläche 2 (im südwestlichen Teilbereich)	9,8%	4.477
— Nebenanlagen 1 (im nordöstlichen Teilbereich)	5,5%	2.495
— Nebenanlagen 2 (im südöstlichen Teilbereich)	3,7%	1.685
Bruttobaufläche gesamt	89,2%	40.490

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches - Realschule

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,00%	22.412
abzgl. Erschließungsflächen	12,5%	2.805
— Verkehrsfläche	4,6%	1.025
— Gehweg	7,9%	1.780
abzgl. Grünflächen	30,5%	6.829
— Randeingrünung	21,5%	4.825
— Pausenhof	9,0%	2.004
Bruttobaufläche	57,0%	12.778
— Baufläche 1 (im nördlichen Teilbereich)	31,6%	7.077
— Baufläche 2 (im südlichen Teilbereich)	12,0%	2.690
— Nebenanlagen 1 (Fahrradstellplatz)	1,5%	335
— Nebenanlagen 2 (Parkflächen)	11,4%	2.560
— Nebenanlagen 3 (Trafostation)	0,5%	116
Bruttobaufläche gesamt	57,0%	12.778

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches – Gobener Straße

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Öffentliche Erschließungsfläche gesamt	100,00%	3.582
— Fahrbahn	56,1%	2.009
— Gehweg	27,4%	981
— Busbuchten	16,5%	592

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Grundsätzlich sind jedoch beide Schulstandorte vollständig erschlossen. Evtl. erforderliche neue Hausanschlussleitungen sind dann mit den zuständigen Behörden und Fachstellen frühzeitig abzustimmen.

Ein zusätzlicher Ausbau des öffentlichen Straßennetzes ist nicht vorgesehen und nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch nicht erforderlich.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die Gemeinbedarfsflächen zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

15.1 Naturräumliche Lage

Die Stadt Vilsbiburg liegt im Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, das Planungsgebiet darin in der Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A) nach ABSP.

15.2 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich im Bereich Goblen ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

15.3 Reale Vegetation

Der vorliegende Planungsbereich stellt sich überwiegend als bestehende Schulgebäude des Maximilian-von-Montgelas-Gymnasiums sowie der Staatlichen Realschule mit jeweils zugehörigen Stell-, Erschließungs-, Frei- und Sportflächen dar (siehe auch Bestandsplan in Anlage 1). Im Nordwesten des Geländes, bei den möglichen zukünftigen Erweiterungsflächen, sind ehemalige bzw. aktuelle Ackerflächen anzutreffen.

Gymnasium

Im Nordwesten und Norden der bestehenden Sportflächen sind markante standortgerechte Baum-Strauch-Hecken mit 20 – 25 m hohen Bäumen wie Linden, Bergahorne, Lärchen, Eichen und Sträuchern im Unterwuchs (v.a. Hasel, Hartriegel, Wildrosen) vorhanden, die das Gelände am Ortsrand landschaftlich einbinden. Der Nordosten des Planungsgebietes wird durch eine ca. 8 – 12 m hohe Baum-Strauch-Hecke eingegrünt, die sich überwiegend aus Weiden, Bergahornen, Hainbuchen Liguster, Hartriegel und Hasel zusammensetzt. Im Süden des Rasenspielfeldes befindet sich eine Reihe aus ca. 12 m hohen Bergahornen.

Die vorhandenen Stellplätze im Westen (Parkplatz Bibliothek) sind überwiegend mit Hainbuchen (Höhe ca. 8 m) überstellt, im Osten sind auch Eichen, Schwarzkiefern, Linden und Bergahorne vorhanden. Die südliche Eingrünung entlang der Gobener Straße wird geprägt durch mächtige Linden, Sumpfeichen und Eichen (Höhe ca. 18 - 20 m). Im Unterwuchs sind hier überwiegend geschnittene Sträucher wie Hartriegel, Liguster, Hasel und Forsythie anzutreffen. Entlang der östlichen Grenze befinden sich einzelne Buchen, Hainbuchen und Bergahorne (Höhe ca. 12 m). Im Bereich der Hausmeisterwohnung sind ein Ginkgo und eine Korkenzieherweide anzutreffen, nördlich der Mensa wurden ebenfalls ein Ginkgo und 4 Dach-Platanen gepflanzt.

Ergänzt wird die Eingrünung durch Ziersträucher (v.a. Felsenbirnen) und Bodendecker im näheren Umfeld der Schulgebäude.

Realschule

Im Nordwesten und Norden des Realschulgeländes befinden sich 18 – 25 m hohe Baum-Strauch-Hecken aus Eichen, Hainbuchen, Ahornen, Linden, Kirschen, Hartriegel, Feldahorn, Kornelkirsche u.ä.. Im Osten sind geschnittene Hainbuchenhecken und einzelne Eichen anzutreffen. Der Pausenhof wird durch 18 – 25 m hohe Linden, Birken und Kastanien eingegrünt. Im Süden sind Baum-Strauch-hecken aus Eichen, Linden, Hainbuchen, Kiefer, Lärche, Hasel, Liguster, Schneebeere, Hartriegel u.ä. vorhanden. Die Stellplätze im Westen sind mit 3 – 5 m hohen Kirschen überstellt, die teilweise verpflanzt werden. Um das Schulgebäude befinden sich zudem Ziersträucher, kleinere Baumhaseln, Zieräpfel, Ginkgo, Säuleneiche, Eibe u.ä..

Gefällt werden müssen u.a. eine Hainbuchengruppe im Nordwesten, Zieräpfel im Westen, eine Kirsche im Norden, größere Eichen, Linden, Birken sowie kleinere Hainbuchen, Baumhasel, Kastanie, Säuleneiche und Ginkgo im zentralen Bereich bzw. Osten des Realschulgeländes. Zudem werden Robinien im Norden des Realschulgeländes entfernt, da sie als invasive Neophyten aus naturschutzfachlicher Sicht problematisch sind.

15.4 Biotopausstattung

Wie unter der vorstehenden Ziffer 15.3 *Reale Vegetation* beschrieben, sind im Planungsgebiet Lebensräume unterschiedlicher Wertigkeit vorhanden. Amtlich kartierte Biotope sind jedoch nicht verzeichnet.

Im eigentlichen Eingriffsbereich liegt ein anthropogen veränderter, strukturarmer Standort ohne bedeutende Artenvorkommen vor. Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht. Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung handelt es sich im Hinblick auf die Biotopausstattung um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im Weiteren wird dazu auf Ziffer 18 *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* verwiesen.

15.5 Boden

Der Untergrund im Planungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (1: 500 000) durch Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde dominiert. Aus diesem Ausgangsmaterial hat sich nach der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) im Betrachtungsraum fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) entwickelt.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Böden mit Ackerzahlen zwischen 54 und 57 bzw. einer Grünlandzahl von 49, die somit teils unter, teils geringfügig über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Landshut (Ackerzahl Durchschnitt 56, Grünlandzahl Durchschnitt 49) liegen. Es handelt sich im Planungsbereich überwiegend um Böden mittlerer Bonität. Dies bedeutet keine Inanspruchnahme hochwertiger Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit.

Die Böden sind in der Gesamtbetrachtung von geringer Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden.

15.6 Wasser

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete gekennzeichnet. Für Details wird auf die Ziffer 4.5.2 *Hochwasser* hingewiesen.

15.7 Klima/ Luft

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 850 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat. Im Jahresdurchschnitt unterliegt der Geltungsbereich an ca. 120 Tagen dem Einfluss von Frost. Die Summe der Sonnenscheindauer beträgt max. 1700 Stunden im Jahr.

Ein Kaltluft- oder Frischlufttransportweg besteht im Planungsgebiet nicht.

15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsbildraum 28, *Isar-Inn-Hügelland mit durchschnittlicher Eigenart*, eine wenig gegliederte, vorwiegend ackerbaulich genutzte Agrarlandschaft, in Teilbereichen struktureicher, im Bereich Kröning großflächige Forstbestände. Die Bewertung der Eigenart und der Reliefdynamik ist mittel. Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer gewachsenen Siedlungsstruktur und fällt von Westen nach Südosten hin leicht ab. Die Eingriffsfläche weist keinerlei Vegetationsstruktur auf und wird an drei Seiten von Bauflächen (Wohngebiet im Westen, und Süden, Schulstandort im Osten) gesäumt, daher handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Für den gesamten Standort wurde eine Bestandserhebung durchgeführt. Dabei wurden alle vorhanden Strauch- und Gehölzstrukturen aufgenommen und kartiert. Im Grünordnerischen Konzept für den Schulstandort wird der gegenwärtige Bestand im Abgleich mit den Freiflächengestaltungsplänen der neuen Turnhalle berücksichtigt. Bei zukünftigen Entwicklungen wird der Erhalt der in der Plandarstellung dargestellten Sträucher und Gehölze angestrebt. Wenn sich diese nicht mit möglichen Erweiterungen vereinbaren lassen, sind Ersatzpflanzungen, beispielsweise in den Randbereichen erforderlich.

Zusammenfassend sieht das Konzept der Grünordnung vor, den Schulstandort visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz zu leisten.

Zur Umsetzung sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Eingrünung des Schulstandorts im Norden durch Gehölzpflanzungen.
- Eingrünung des Schulstandorts entlang der benachbarten Wohnnutzung durch lockere Baum-/ Strauchbepflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten.
- Durchgrünung des Schulstandorts mittels Pflanzung standortheimischer Baum-/ Strauchgruppen.

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze, Wegeverbindungen sowie sonstige Aufenthaltsflächen im Schulgelände sind entweder in einen versickerungsfähigen Belag auszubilden oder das anfallende Niederschlagswasser ist seitlich direkt am Ort des Eingriffs dem Untergrund zuzuführen.

17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für schulische bzw. sportliche Zwecke genutzten Freiflächen sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen. Dazu wird auf die Festsetzungen durch Plan im Lageplan verwiesen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Bushalteshäuschen, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

17.3.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden.

17.3.2 Private Grünflächen

Die Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Festsetzung Nr. 6) tragen zu einer ansprechenden Gestaltung des Geländes bei und erhöhen die Standortvielfalt.

17.3.3 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote im privaten Raum leisten einen Beitrag dazu den Schulstandort visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und nicht zuletzt wichtige Nahrungsquellen und Lebensräume zum Beispiel für Vögel und Bienen zu schaffen.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen. Im vorliegenden Fall trifft dies nur für den nordwestlichen Bereich zu, da die übrigen Flächen entweder nach §34 BauGB zum Innenbereich zählen bzw. bereits bebaut sind.

18.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

18.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (strukturarme Ackerflächen, keine bedeutsamen Artvorkommen) mit 3 WP (Wertpunkte) eingestuft, was der Bestandskategorie I (geringer Wert) des bisherigen Leitfadens entspricht.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.6.2.1 und 2.6.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die nachfolgende Abbildung verwiesen, welche den Eingriffsbereich anschaulich aufzeigt.

18.1.2 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

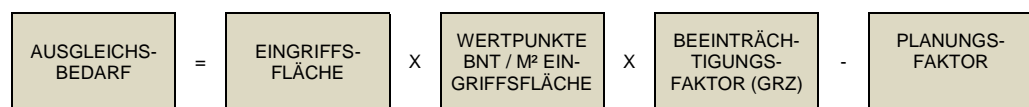
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplante Neuausweisung von Flächen für Gemeinbedarf bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der Begrünung der privaten Grundstücksflächen (siehe Ziffer 17.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut gering gehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

18.1.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Wie unter der Ziffer 18.1.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

18.1.4 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Im vorliegenden Fall wird der Abschlag von einem Planungsfaktor von 5% durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für folgende Bereiche:
 - Zugänge/ Zufahrten mit versickerungsfähigem Pflasterbelag
 - Stellplätze mit Pflasterbelag und Rasenfuge
 - Pausenhof in begrünter Oberflächengestaltung
 - Schulsportanlagen in versickerungsfähiger Oberflächengestaltung
 - Begrünung der gesamten Schulflächen zur Randeingrünung mit Rasenflächen sowie Erhalt bestehender Gehölze bzw. Zusatzpflanzungen

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP) BNT	x	EINGRIFFS- FLÄCHE (M2)	x	GRZ
Acker	3	x	5.525	x	0,6

AUSGLEICHSBEDARF (WP)	PLANUNGSFAKTOR (%)	-	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
9.945	5	-	9.448

Lageplan-Eingriffsfläche



Abbildung: Eingriffsfläche, o.M., Quelle: KomPlan.

18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt aus dem Ökokonto des Landkreises Landshuts auf der Flurnummer 284/53, Gemarkung Obergangkofen (Gesamtfläche 7.614 m²).

Angestrebt ist hier die Schaffung eines Streuobstbestandes im Komplex mit extensiv genutztem Grünland. Durch die Maßnahme werden ökologisch hochwertige Lebensräume geschaffen und die am Standort ansatzweise vorhandenen Habitatstrukturen erweitert.

Das Ökokonto wurde 2015 angelegt. Seitdem wurden mehrere Abbuchungen vorgenommen, wodurch eine Restfläche von 2.975 m² verbleibt.

Der aktuelle Wert des Ökokontos wird wie folgt berechnet:

AUSGANGS-ZUSTAND		AKTUELLER ZUSTAND		BERECHNUNG DER WERTIGKEIT DER KOMPENSATIONSMASSNAHME [WP]		
Flächentyp [Code]	WP1	Flächentyp [Code]	WP2	Aufwertung [WP2-WP1]	Kompensationsfläche [m²]	Kompensationsumfang [WP]
Intensiv genutztes Grünland [G11]	3	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung [B431]	8	5	2.975	14.875
Gesamter Kompensationsumfang der Restfläche vom Ökokonto					2.975	14.875

Zu dem oben genannten Kompensationsumfang von 14.875 Wertpunkten wird eine Verzinsung von 3% (446WP/Jahr = 3.568 WP in 8 Jahren) angerechnet. Somit beträgt die gesamt Aufwertung zum Zeitpunkt der Abbuchung, mit den aktuellen Zustand B431 (gemäß BayKompV), 18.443 Wertpunkte.

Die erforderliche Abbuchung des Ökokontos wird durch den Kompensationsbedarf x Restfläche / Aufwertung zum Zeitpunkt der Abbuchung berechnet:

$$(9.448 \text{ WP} \times 2.975 \text{ m}^2) / 18.433 \text{ WP} = \mathbf{1.525 \text{ m}^2}$$

Der bereitgestellte Kompensationsumfang in Wertpunkten entspricht einer tatsächlichen Flächengröße von **1.525m²** und wird dem Ökokonto abgebucht.

Die Lage der Ausgleichsflächen ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen:



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich)

18.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenaufforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten des Deckblatts zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof, online zu erfolgen.
- Die Erreichung der Entwicklungsziele ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

VERWENDETE UNTERLAGEN

19 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Landshut. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.11.2021 (GVBl. S. 608)

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251)

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKopV] vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES BODENSCHUTZ UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG] vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36 BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09.12.2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23.12.1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2020 [GVBl. S. 350] geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20.09.1982 (BayRS IV S. 571), das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23.12.2022 [GVBl. S. 718] geändert worden ist

GUTACHTEN

HOOCK & PARTNER SACHVERSTÄNDIGE (2020): Schalltechnisches Gutachten, Landshut.

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin_web/

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:
<http://www.region.landshut.org/plan>