

Gemeinde Vilgertshofen

Bebauungsplan

„Stadl - Kindergarten“

unter Berücksichtigung der

1. Änderung vom 20.04.2021

2. Änderung vom 07.02.2023 (In Kraft seit 27.04.2023)

Die Gemeinde Vilgertshofen erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), der Baunutzungsverordnung –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) und dem Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Gemeinbedarfsflächen“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Vereinsheim“ festgesetzt.



2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO

2.1 Es gilt eine GRZ von 0,4

2.2 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3 Die zulässige Wandhöhe wird von Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Außenwand Oberkante Dachhaut auf maximal 7,75 m festgesetzt.

2.4 Nebengebäude sind mit einer Grundfläche von bis zu 50 m² je Gebäude auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Grünordnung

3.1 Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher/Gehölze ergibt sich aus der Planzeichnung, dabei sollen die vorgeschlagenen Standorte nach Möglichkeit eingehalten werden.

3.2 Die zu pflanzenden Bäume bzw. Sträucher/Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

Bäume: Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Drahtballen Stammumfang 16-18cm
oder alternativ Obstbäume: Hochstamm 2-mal verpflanzt ohne Ballen Stammumfang 8-10cm
Sträucher/Gehölze: versetzte Sträucher/Gehölze 60-100 cm

3.3 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Gehölze sowie Obstgehölze zulässig. Nach Möglichkeit ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.

4. Einfriedungen

Die gemeindliche Einfriedungssatzung findet keine Anwendung.

Im Plangebiet sind nur sockellose Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,50 m zulässig.

B. Festsetzungen durch Planzeichnung

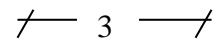
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze



Verbindliche Maßangaben in Metern



Straßenverkehrsfläche



Fläche für Stellplätze



zu erhaltende Bäume



zu erhaltende Sträucher/Gehölze



Vorgeschlagener Standort zur Pflanzung eines Baums

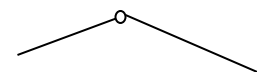


Vorgeschlagener Standort zur Pflanzung eines Strauches/Gehölzes



C. Hinweise durch Planzeichen

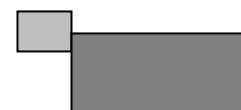
Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummern

363

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude



D. Hinweise durch Text

Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde. Es können Maßungengenauigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen.

E. Begründung

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

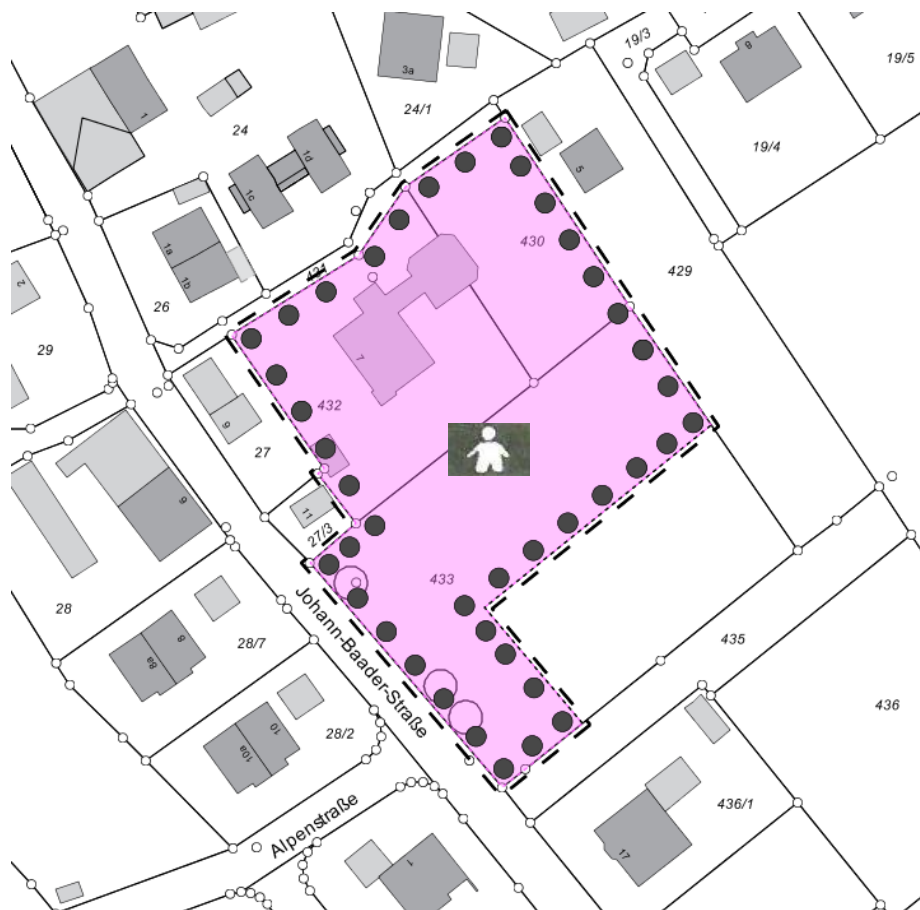
Das Plangebiet liegt an der Johann-Baader-Straße. Im Planbereich befindet sich bereits der bestehende Kindergarten, der aufgrund gestiegenem Platzbedarf (Krippengruppe, Schulkindbetreuung, Mittagessen) erweitert werden muss.

Der Flächennutzungsplan stellt die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen größtenteils als Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ dar. Ein kleiner Teil ist im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt.

Die im Planbereich gelegenen Flächen sind überwiegend dem Innenbereich zuzuordnen; nur ein kleiner Teilbereich liegt im Außenbereich.

Die Aufstellung des Plans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Insofern ist eine Verfahren zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan gilt mit Rechtskraft der vorliegenden Planung wie folgt berichtigt (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB):



II. Ziel der Planung/alternative Planungsmöglichkeiten

Wie vorstehend dargestellt, ist die Erweiterung des bestehenden Kindergartens erforderlich. Um ein optimales Zusammenspiel der Nutzungen zu ermöglichen, soll die Erweiterung im Wesentlichen ebenerdig ausgeführt werden, was dazu führt, dass das geplante Vorhaben teilweise in den Außenbereich ragt.

Durch Festsetzung einer GRZ soll dem berechtigten Interesse nach einer baulich möglichst optimalen Kindergartenerweiterung Rechnung getragen und diese ermöglicht werden.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird der Standort der Erweiterungsbauten definiert.

Die Festsetzung zur Grünordnung soll Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimieren, wobei aber einer zweckmäßigen Gestaltung der Freiflächen nach pädagogischen Gesichtspunkten im Zweifel der Vorrang zukommen muss, daher lässt der Planentwurf eine Verschiebung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher/Gehölze zu.

Alternative zur vorliegenden Planung wäre insbesondere die Neuerrichtung eines Kindergartens an anderer Stelle (was aufgrund des vorhandenen mitnutzbaren Baubestands und der sehr guten innerörtlichen Lage des bestehenden Kindergartens nicht sinnvoll erscheint) oder die Errichtung der Erweiterung in zwei Ebenen, was allerdings zahlreiche Kompromisse bei der Nutzung mit sich bringen würde. Insbesondere durch die Aufnahme von Kleinkindern sind Räume im Erdgeschoss besonders wichtig. Durch die Anordnung der Gruppen auf einer Ebene ergeben sich im Betrieb Synergien bei der Beaufsichtigung des Ruheraums.

Trotz der Vorteile der mehrgeschossigen Ausführung in Bezug auf einer Verringerung der Versiegelung kommt der beabsichtigten Planung, die eine eingeschossige Ausführung ermöglicht, der Vorzug zu, da mit dieser die Anforderungen an einen sicheren Kindergartenbetrieb besonders gut umgesetzt werden können.

III. Umweltbelange

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Gebiet ebenso wenig ausgewiesen wie kartierte Biotope oder Wasserschutzgebiete. Die Artenschutzkartierung enthält für das Gebiet keine Einträge.

Es besteht kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes.

Altlastenverdachtsflächen und kartierte Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Selbstverständlich sind mit der Realisierung der Planung Eingriffe in Schutzgüter verbunden, die nachstehend bewertet werden:

Schutzgut Boden

Der Bodenaufbau dürfte sich wie folgt darstellen:

Unterhalb der bis zu 45cm mächtigen Mutterbodenschicht ist mit lehmigen Boden zu rechnen.

Der Boden ist durch die bestehende Nutzung als Freifläche für den Kindergarten und als Bolzplatz bereits verändert.

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch weitere Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch weitere Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

Im Gebiet sind keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

Die Versickerungsfähigkeit auf den lehmigen Untergründen ist nur bedingt möglich.

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/ Luft

Es bestehen keine ausgeprägten Kaltluftströme.

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen
- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung

Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Plangebiet wird bisher als Freifläche für den Kindergarten genutzt. In den vorhandenen und geplanten Bauflächen kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch die bauliche Erweiterung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt. Indem diese erweitert wird, kommt es zu keinen gravierenden Veränderungen des Landschaftsbildes.

Die auf dem Grundstück bestehende Eingrünung wird durch die Festsetzung von zu erhaltenden Gehölzen und Bäumen gesichert.

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes möglichst zu minimieren, werden Standorte mit zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern/Gehölzen vorgeschlagen, welche jedoch auch verschoben werden können, um einer zweckmäßigen Gestaltung der Freiflächen nach pädagogischen Gesichtspunkten Vorrang zu gewährleisten.

Schutzgut Mensch

Die Erholungsfunktion des Landschaftsraumes wird nicht beeinträchtigt. Durch den Kindergartenbetrieb kommt es naturgemäß zu Geräuschemissionen durch spielende Kinder. Die dadurch bewirkten Immissionen auf die umliegende Wohnbebauung gilt nach den Wertungen des Gesetzgebers in der Regel als sozialadäquat.

Anhaltspunkte, dass besondere Umstände vorliegen, die ein nicht mehr tolernes Maß an derartigen Immissionen befürchten lassen, sind nicht ersichtlich.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

Gesamtbewertung

Aus der Gesamtschau für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. In der Gesamtabwägung erscheint unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen die Beeinträchtigung der Schutzgüter im Verhältnis zum Ziel der Planung vertretbar.

IVI. Umweltbericht

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfällt nach §13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Vilgertshofen, den 19.03.2020

gez.

Dr. Thurner, Erster Bürgermeister

E. Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 02.12.2019 gefasst.
2. Die Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 29.11.2019 erfolgte mit Schreiben vom 10.12.2019 für die Dauer eines Monats.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 29.11.2019 hat in der Zeit vom 20.12.2019 bis 20.01.2020 stattgefunden.
4. Billigung einer geänderten Planung (Fassung: 13.01.2020) mit Beschluss vom 13.01.2020
5. Beteiligung der Öffentlichkeit zur Fassung vom 13.01.2020 vom 14.01.2020 bis 14.02.2020 beteiligt.
6. Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 13.01.2020 mit Schreiben vom 14.01.2020 für die Dauer eines Monats.
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.02.2020 wurde vom Gemeinderat am 02.03.2020 gefasst (§ 10 BauGB).

Vilgertshofen, den 19.03.2020

gez.

Dr. Thurner, Erster Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 02.04.2020 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.02.2020 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den 20.04.2020

gez.

Hentschke, Verwaltungsrat