

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG  
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 117  
MIT UMWELTBERICHT NACH § 10 Abs. 4 BAUGB

KINDERBETREUUNGSZENTRUM  
ST. ELISABETH

STADT KELHEIM

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE  
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim  
Ludwigsplatz 16  
93309 Kelheim

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

ERARBEITET IM AUFTRAG  
DER STADT KELHEIM:

**KomPlan**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974097-29  
e-mail: info@komplan-landshut.de

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Stand: 13.06.2016

Projekt Nr.: 15-0816\_VEP



## ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes, wurde aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit durch den Bauausschuss der Stadt Kelheim am 22.06.2015 beschlossen.

Der in Kelheimwinzer bestehende Kindergarten St. Elisabeth ist in die Jahre gekommen. Umfangreichste Sanierungsarbeiten würden nun anstehenden. Außerdem ist es aufgrund des Bedarfes erforderlich, den Kindergarten mit einer Kinderkrippe zu ergänzen. Die mit der Sanierung beauftragten Architekten, sind mit dem Träger, der Katholischen Kirchenstiftung Kelheimwinzer, der Diözese Regensburg und der Stadt Kelheim übereingekommen, dass eine Sanierung des Gebäudes nicht mehr rentabel ist, sondern ein Neubau die wesentlich sinnvollere und wirtschaftlichere Alternative darstellt.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass die Stadt Kelheim für das geplante Vorhaben einen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufstellt und gleichzeitig den Flächennutzungs- und Landschaftsplan ändert. Hierdurch werden dann die rechtlichen Grundlagen für eine rechtmäßige Errichtung des „Kinderbetreuungsentrums St. Elisabeth“ gelegt. Durch die Bebauungsplanaufstellung werden eine Gemeinbedarfsfläche (Fläche für Kindergarten/Kinderkrippe) sowie eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz, Bolzplatz) festgesetzt. Hiermit wird dem dringend erforderlichen Bedarf an Kindergarten- und Kinderkrippenplätzen im Ortsteil Kelheimwinzer Rechnung getragen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan der Stadt Kelheim ist für das Planungsgebiet gegenwärtig eine angestrebte Nutzungszuordnung Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche vorgesehen. Dies stimmt jedoch nicht mit der aktuell erforderlichen Flächenabgrenzung der beiden Nutzungszuordnungen überein. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes „Kinderbetreuungszentrum St. Elisabeth“ wird daher der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 24 im Parallelverfahren fortgeschrieben und auf das nun angestrebte Planungskonzept abgestimmt.

## VERFAHRENSABLAUF

Für den Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. 117 *Kinderbetreuungszentrum St. Elisabeth* vom 03.08.2015 wurden die Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB war der Zeitraum vom 16.10.2015 bis 17.11.2015 festgelegt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden durch den Bauausschuss der Stadt Kelheim in der Sitzung vom 14.12.2015 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. 117 *Kinderbetreuungszentrum St. Elisabeth* in der Fassung vom 14.12.2015 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.03.2016 bis 25.04.2016.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren wurden durch den Bauausschuss der Stadt Kelheim in der Sitzung vom 13.06.2016 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 13.06.2016.

Nachfolgende Behörden, Fachstellen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayerischer Bauernverband, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim, Deutsche Telekom AG, Bayernwerk AG, Energienetze Südbayern GmbH, Kabel Deutschland GmbH, Kirchenstiftung Kelheimwinzer, Kreisjugendring, Landesbund für Vogelschutz, Landratsamt Kelheim - Abteilung Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht - Abteilung Städtebau - Abteilung Immissionsschutz - Abteilung Naturschutz - Abteilung Abfallrecht, staatlich - Abteilung Wasserrecht - Abteilung Feuerwehrrwesen (Kreisbrandrat) - Abteilung Abfallrecht, kommunal - Abteilung Straßenverkehrsrecht; Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung; Regionaler Planungsverband Regensburg; Stadt Kelheim - Abteilung Bauverwaltung - Abteilung Stadtkämmerei - Abteilung Hochbau / Tiefbau – Ordnungsamt; Stadtwerke Kelheim; Vermessungsamt Abensberg; Wasserwirtschaftsamt Landshut; Zweckverband zur Abwasserentsorgung im Raum Kelheim  
Stadt Abensberg; Stadt Neustadt a. d. Donau; Markt Bad Abbach; Markt Essing; Gemeinde Ihrlersstein; Gemeinde Saal a. d. Donau; Gemeinde Pentling; Gemeinde Sinzing

## **BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung vorgenommen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Die Erarbeitung der Umweltprüfung erfolgte auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes entsprechend den Vorgaben der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens entsprechend dem Stand der Planung fortgeschrieben und das Ergebnis der Umweltprüfung bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt worden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen wurden zur Beurteilung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Kelheim
- Artenschutzkartierung (Datenbankauszug)
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Onlineangebot der Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und des Bayerischen Landesamtes für Umwelt via BayernAtlas
- Altlastenkataster Kelheim
- Bodeninformationssystem Bayern
- Rauminformationssystem Bayern
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- eigene Kartierungen und Erhebungen

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt:

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bereitstellung eines zeitgemäßen und attraktiven Betreuungsangebotes für Kindergartenkinder und Kleinkinder	anlagenbedingt / nutzungsbedingt	++
Erhalt und Berücksichtigung der bestehenden Freizeiteinrichtungen (Spielplatz und Bolzplatz) in der Planung	anlagenbedingt / nutzungsbedingt	+
Erhöhte Lärmentwicklungen, Staubeentwicklungen und Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen und der Anlieferung von Baustoffen sowie Entstehung von Abfällen (überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien etc.) während der Bauphase	baubedingt	-

Die Auswirkungen werden gemittelt als **positiv** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust von (Teil-)Lebensräumen durch Überbauung und einzelne Gehölzrodungen	anlagenbedingt	-
Bereitstellung von (Teil-)Lebensräumen durch Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes	anlagenbedingt	+
geringfügige Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen	baubedingt	o

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung	anlagenbedingt	--
Verlust von jüngeren bis mittelalten Einzelgehölzen (überwiegend standortheimisch)	anlagenbedingt	-
Bereitstellung von Biotopverbundelementen	anlagenbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
geringfügiger Verlust und Beeinträchtigung bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen	baubedingt anlagenbedingt	-
geringfügige Veränderung der Untergrundverhältnisse	baubedingt	-

Die Auswirkungen werden gemittelt als **negativ** beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelungen	anlagenbedingt	-
Anfallen baubedingter Abwässer	baubedingt	-
Weitgehende Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf	anlagenbedingt	+

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
geringfügige Erzeugung von Emissionen durch Verkehr und Bautätigkeit (temporär)	baubedingt	-
Erhöhung des Versiegelungsgrades auf der Fläche	anlagenbedingt	-

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Veränderung der Erscheinung und der Dimensionierung des Baukörpers durch den Neubau	anlagenbedingt	o

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz	baubedingt	o
Keine Veränderung der Sichtbeziehung von / zur Befreiungshalle	baubedingt anlagenbedingt	o

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

### **Ergebnis**

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes Nummer 117 *Kinderbetreuungszentrum St. Elisabeth* die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Stadt Kelheim ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

## BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Die wesentlichen Anregungen und Belange, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, sind nachfolgend dargelegt. Nicht dargelegt sind redaktionelle Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden und soweit korrekt und relevant auch in die Unterlagen eingeflossen sind, sowie Hinweise für die spätere Bauausführung.

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
Landratsamt Kelheim – staatliches Abfallrecht: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis darauf, dass durch umliegende Deponien das Grundwasser großflächig mit Schadstoffen belastet ist. Eine Grundwasserförderung ist daher zu unterlassen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzung des Hinweises in den Planungsunterlagen</li> </ul>
Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sichtdreiecke und entsprechende Hinweise sind in der Planzeichnung zu ergänzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Sichtdreiecke in den Ein- und Ausfahrten zum Kinderbetreuungszentrum St. Elisabeth und zum Spiel- und Bolzplatz werden in den Bebauungsplan eingetragen und vermasst.</li> <li>• Ergänzung der Festsetzungen um die relevanten Aussagen zu Sichtdreiecken</li> </ul>
Wasserwirtschaftsamt Landshut <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweise zu Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, Abwasserentsorgung, Gewässerschutz, Bodenversiegelung, Bauvorhaben im Grundwasserbereich, Gewässer, Altlasten und Gewässerverunreinigungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzung der Unterlagen um die relevanten Hinweise</li> </ul>

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes Nr. 117 *Kinderbetreuungszentrum St. Elisabeth* in der Fassung vom 14.12.2015 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>

## ALTERNATIVENPRÜFUNG

### Standortalternativen

Die Untersuchung alternativer Standorte bietet eine primäre Möglichkeit, entstehende Umweltauswirkungen zu minimieren. Kernpunkt ist hier die Prüfung, ob an einem anderen Standort bei vergleichbarer Eingriffsplanung weniger schwerwiegende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten wären.

Auf der vorliegenden Ebene des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes wurden Standortalternativen jedoch nicht näher untersucht. Auf die diesbezüglich getroffenen, ergänzenden Aussagen in der im Parallelverfahren erarbeiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 24 wird verwiesen.

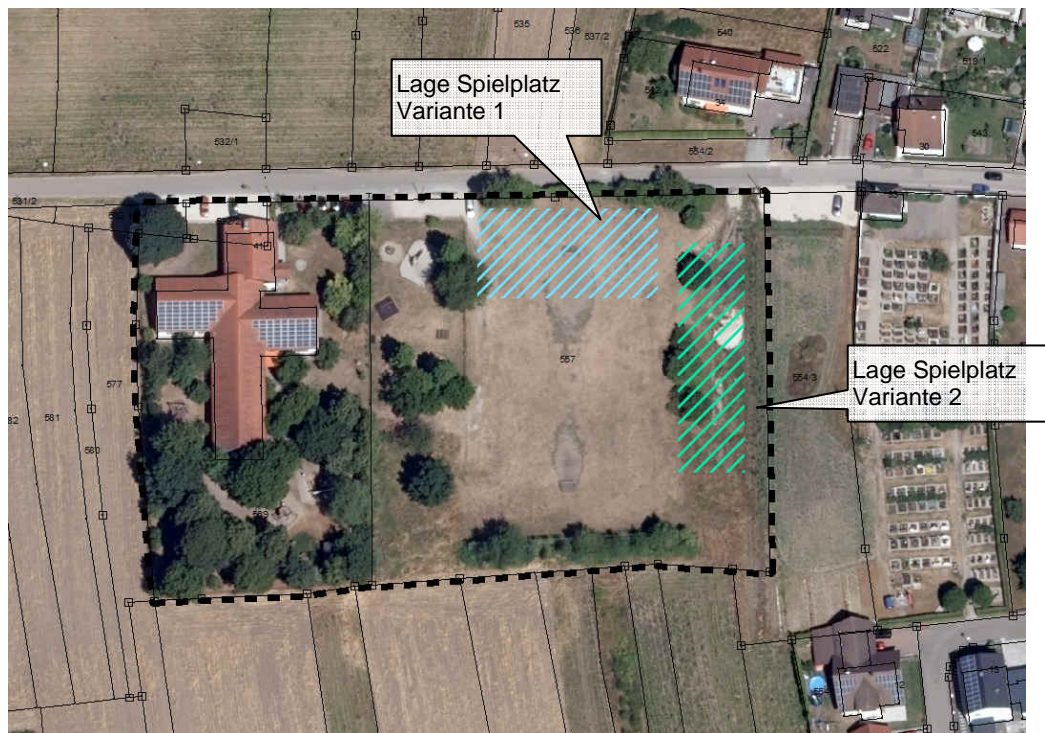
### Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten – Neubau und Erschließung

Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten wurden hinsichtlich des Neubaus des Gebäudes aufgrund der Bestandssituation nicht weiter untersucht.

Nach eingehender Prüfung der vorhandenen Situation, der Planungsanforderungen und umfangreichen Voruntersuchungen stellt das aufgezeigte und erarbeitete Konzept bezüglich der Zufahrten, der Anordnung der Stellplätze sowie der Lage des Bolzplatzes das Ergebnis des bisherigen Planungs- und Abstimmungsprozesses dar. Berücksichtigt wurden dabei die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die Erreichbarkeit und damit die Reduzierung des Erschließungsaufwandes.

### Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten – Spielplatz

Da der Neubau auch im Bereich des bestehenden Spielplatzes zu liegen kommt und auch im Planungsfalle ein Spielplatz vorhanden sein soll, gilt es für diesen einen neuen Standort zu finden. Nachfolgende Lagemöglichkeiten wurden im Vorfeld diskutiert:



Im Ergebnis wird in der Planung die Variante 1 weiterverfolgt. Insbesondere Ausschlaggebend für die Entscheidung ist der Schutz des naturschutzfachlich bedeutsamen Grünlandbestandes im östlichen Teil des Geltungsbereiches, auf dem die Variante 2 zu liegen kommen würde. Weiterhin ist die Erreichbarkeit vom Kinderbetreuungszentrum aus im Falle der Variante 1 günstiger.