

# TEIL E. BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

### Bebauungsplan „Kindergarten Geratskirchen“

---

**GEMEINDE GERATSKIRCHEN**  
LANDKREIS ROTTAL-INN  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



**BREINL.** ■ ■ ■  
landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**  
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396  
Mobil: 0151 - 108 198 24  
Mail: [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)

Datum Druck: 15.10.25  
Datum Planstand: 23.10.2025 - **Vorentwurf**

Bearbeitung:  
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

<b>1.</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Auswahl des Planungsgebietes</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
<b>1.3.1</b>	<b>Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung</b>	<b>4</b>
1.3.1.1	<i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)</i>	4
1.3.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans</i>	7
1.3.1.3	<i>Weitere Fachplanungen</i>	10
1.3.1.4	<i>Verfahrensart</i>	11
<b>1.3.2</b>	<b>Örtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>12</b>
1.3.2.1	<i>Flächennutzungsplan/Landschaftsplan</i>	12
1.3.2.2	<i>Umweltverträglichkeitsprüfung</i>	12
1.3.2.3	<i>Gutachten und Untersuchungen</i>	12
<b>1.4</b>	<b>Angaben zum Planungsgebiet</b>	<b>13</b>
<b>1.4.1</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>13</b>
<b>1.4.2</b>	<b>Räumliche Lage und Begrenzung</b>	<b>13</b>
<b>1.4.3</b>	<b>Verkehrsanbindung</b>	<b>13</b>
<b>1.4.4</b>	<b>Infrastruktur</b>	<b>14</b>
<b>1.5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>14</b>
<b>1.5.1</b>	<b>Erschließung/Verkehrsanbindung</b>	<b>14</b>
<b>1.5.2</b>	<b>Versorgung/Entsorgung</b>	<b>14</b>
1.5.2.1	<i>Wasserversorgung</i>	14
1.5.2.2	<i>Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung</i>	14
1.5.2.3	<i>Niederschlagswasser</i>	14
1.5.2.4	<i>Starkniederschläge / Sturzfluten</i>	14
1.5.2.5	<i>Löschwasser</i>	15
1.5.2.6	<i>Stromversorgung</i>	15
1.5.2.7	<i>Abfallbeseitigung</i>	15
1.5.2.8	<i>Fernmeldewesen</i>	15
1.5.2.9	<i>Spartengespräche</i>	16
<b>1.6</b>	<b>Städtebauliche Begründung/Entwurf</b>	<b>16</b>
<b>1.6.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>16</b>
<b>1.6.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>16</b>
<b>1.6.3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundfläche</b>	<b>17</b>
<b>1.6.4</b>	<b>Bauliche Gestalt</b>	<b>17</b>
<b>1.6.5</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>17</b>
<b>1.6.6</b>	<b>Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen</b>	<b>18</b>
<b>1.6.7</b>	<b>Flächen und Anzahl der Stellplätze</b>	<b>18</b>
<b>1.6.8</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>18</b>
<b>1.7</b>	<b>Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB</b>	<b>18</b>
<b>1.8</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung</b>	<b>22</b>
<b>1.9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>22</b>
<b>1.10</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>22</b>
<b>1.11</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>23</b>
<b>1.12</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>24</b>

## **1. Begründung**

### **1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung**

Derzeit gibt es nur einen „Notkindergarten“ in der Gemeinde Geratskirchen. Kinder aus dem Gemeindegebiet können die „Kindertagesstätte Mitterskirchen“ oder die „Katholische Kindertagesstätte St. Nikolaus“ in Pleiskirchen besuchen.

Die Gemeinde Geratskirchen steht vor der Herausforderung, den steigenden Anforderungen an eine moderne und bedarfsgerechte Kinderbetreuung gerecht zu werden. Die Neuerrichtung eines Kindergartens ist ein zukunftsorientiertes Projekt, das sowohl auf aktuelle Entwicklungen als auch auf langfristige Perspektiven für Familien und die gesamte Gemeinde reagiert. In den vergangenen Jahren ist in Geratskirchen ein kontinuierlicher Anstieg der Geburtenzahlen sowie der Zuzug junger Familien zu verzeichnen. Prognosen zeigen, dass dieser Trend auch in den kommenden Jahren anhalten wird.

Eltern und Fachkräfte stellen zunehmend höhere Ansprüche an die Qualität der frühkindlichen Bildung und Betreuung. Moderne pädagogische Konzepte, Inklusion sowie die Vereinbarkeit von Familie und Beruf erfordern flexible und zeitgemäße Betreuungsangebote. Ein neu errichteter Kindergarten bietet die Möglichkeit, räumliche und konzeptionelle Standards umzusetzen, die diesen Anforderungen gerecht werden.

Ein attraktives Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen ist ein wesentlicher Standortfaktor für Familien und Unternehmen. Die Neuerrichtung eines Kindergartens stärkt die Infrastruktur und die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Geratskirchen, steigert die Lebensqualität und fördert die soziale Integration. Zudem kann eine moderne Einrichtung als Begegnungsstätte dienen und das Gemeinschaftsleben im Ort bereichern.

Nach den gesetzlichen Vorgaben des Bayerischen Kinderbildungs- und -betreuungsgesetzes (BayKiBiG) sowie des Sozialgesetzbuches (SGB VIII) hat jedes Kind ab dem vollendeten ersten Lebensjahr einen Anspruch auf einen Betreuungsplatz. Die Gemeinde ist verpflichtet, diesen Rechtsanspruch zu erfüllen. Darüber hinaus bestehen vielfältige Fördermöglichkeiten von Land und Bund, die den Neubau finanziell unterstützen können.

Die Neuerrichtung eines Kindergartens in Geratskirchen ist dringend erforderlich, um den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Betreuungsplätzen zu decken, die Qualität der Kinderbetreuung zu sichern und die Attraktivität der Gemeinde nachhaltig zu stärken. Das Projekt ist eine Investition in die Zukunft der Kinder, der Familien und der gesamten Gemeinde.

Der Gemeinderat Geratskirchen hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Kindergarten Geratskirchen“ beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Fläche für den Gemeinbedarf (hier Kindergarten) am westlichen Ortsrand von Geratskirchen zu entwickeln und Baurecht für den geplanten Kindergarten zu schaffen und um den Bereich in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (7. Flächennutzungsplanänderung).

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung von neuem Baurecht für einen Kindergarten in Geratskirchen. Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit

entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Geratskirchen nicht entgegen.

## 1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- Das Planungsgebiet ist bereits über die Ahornstraße erschlossen welche direkt an die Oettinger Straße und Mühldorfer Straße anbindet.
- An diesem Standort stehen der Gemeinde Geratskirchen kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung, die zentrale Lage im Ort spricht außerdem für diese Fläche außerdem. Andere potenziell geeignete Grundstücke stehen der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung der geplanten Bebauungen an bestehendes Allgemeines Wohngebiet und Öffentliche Grünfläche.
- Lage außerhalb von (wasser-)sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Biotopkomplexen. Anmerkung: Jedoch Lage innerhalb eines Vorranggebietes zur Wasserversorgung siehe Kapitel Schutzgut Wasser im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

## 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

### 1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

#### 1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.01.2021)

Das Planungsgebiet liegt gemäß der Strukturkarte (Stand 01.03.2018) in der Region 13 (Landshut) im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Nächste zentrale Orte sind das Mittelzentrum Eggenfelden im Nordosten und die Oberzentren Mühldorf am Inn, Altötting und Neuötting im Süden.

#### **Auszug aus dem LEP:**

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

#### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(G) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

### 1.2 Demographischer Wandel

#### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

#### 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

#### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

### 1.3 Klimawandel

#### 1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

#### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

### 2.2 Gebietskategorien

#### 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2 (Strukturkarte).

#### 2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

### 3. Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

#### 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.

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(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. Ausnahmen sind u.U. (s. LEP) möglich.

### 4. Verkehr

#### 4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

#### 4.4 Radverkehr

(G) Das Radwegnetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

### 5. Wirtschaft

#### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(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.

### 6. Energieversorgung

#### 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

#### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

## 7.1 Natur und Landschaft

### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

### 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

## 7.2 Wasserwirtschaft

### 7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

### 7.2.2 Schutz des Grundwassers

(G) Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen.

## 8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

### 8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

(Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

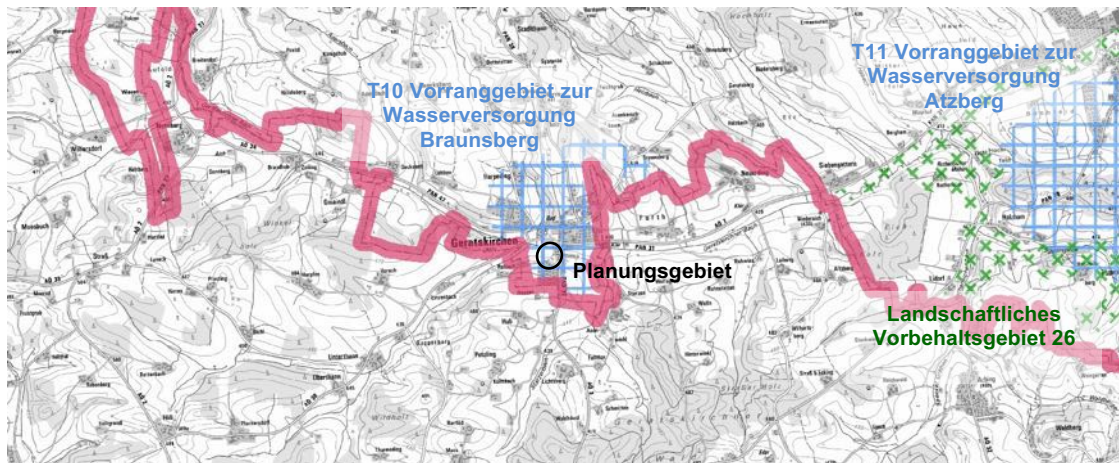
### **Fazit:**

Das Vorhaben schafft gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen durch die Bereitstellung einer benötigten Einrichtung der Daseinsvorsorge. Das Leben, Wohnen und Arbeiten im Gemeindegebiet werden dadurch für junge Familien und Kinder attraktiver. Die Gemeinde trägt damit dem Ziel Rechnung, soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge bedarfsgerecht vorzuhalten. Das Planungsgebiet schließt an die bestehende Bebauung (Allgemeines Wohngebiet und Öffentliche Grünfläche) an. Durch die bestehende Ahornstraße ist bereits eine geeignete Erschließungsstraße vorhanden, womit eine flächensparende Erschließung gegeben ist.

## 1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Regionalplan Region 13 Landshut – Stand letzte Fortschreibung 05.07.2021)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ (Stand 28.09.2007) des Regionalplanes liegt Geratskirchen im Nahbereich mit Massing und Unterdietfurt und im Mittelbereich mit dem Mittelzentrum Eggenfelden. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ (Stand 28.09.2007) liegt Geratskirchen im „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“.



Regionalplan bei Geratskirchen aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet ist gemäß Daten aus dem Regionalplan umgeben von Flächen des „Vorranggebietes zur Wasserversorgung Braunsberg – T10“ bzw. liegt innerhalb dieses Gebietes.

#### Teil A Überfachliche Ziele

##### I Leitbild

(Z 1) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.

(G 3) Die Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität sowie die Bewahrung des reichen Kulturerbes der Region sind anzustreben.

(G 6) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

##### II Raumstruktur

(G 1) Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung.

(G 4) Es ist anzustreben, den Raum Landshut unter Beachtung der ökologischen Erfordernisse als Wachstumsmotor der Wirtschaft, regionaler Versorgungsschwerpunkt und Standort mit kultureller Ausstrahlung zur Stärkung der gesamten Region zu sichern und weiter zu entwickeln. Für die Entwicklung der gewerblichen und Wohnsiedlungstätigkeit, die infrastrukturelle Entwicklung und die Profilierung des Wirtschaftsstandorts Landshut ist im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum Landshut eine enge Abstimmung zwischen den Gebietskörperschaften, insbesondere durch interkommunale Kooperationen, von besonderer Bedeutung.

#### Teil B – Fachliche Ziele

##### I Natur und Landschaft

(G 1.4) In landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten ist die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen anzustreben.

(G) Natürliche und naturnahe Landschaftselemente sind als Grundlage eines regionalen Biotopverbundsystems zu erhalten und weiterzuentwickeln.

(G 1.5) Die Verringerung der Belastungen des Naturhaushaltes ist insbesondere im Raum Landshut

anzustreben.

(G 2.2.1) In den Auenbereichen, insbesondere der Isar, des Inn, der Abens, der Großen und Kleinen Laaber, der Aitrach, der Vils und der Rott ist die Erhaltung und Vermehrung des Grünlandes anzustreben.

## II Siedlungswesen

(G 1.1) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

(G 1.2) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden. Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen.

(G 1.4) Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch - die Revitalisierung bestehender Strukturen und - die Einrichtung eines Flächenmanagements reduziert werden.

(G 1.5) Regionale und kommunale Energiekonzepte sollen bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

(G 1.6) Die Siedlungstätigkeit sollte an der Entwicklung und dem Erhalt attraktiver und lebendiger Ortsmitten ausgerichtet werden. Funktionsfähige Siedlungsstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von besonderer Bedeutung.

(G 2.1) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

## V Wirtschaft

(G 1.1) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen ist anzustreben, die Region Landshut als attraktiven, leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsraum zu stärken und zu sichern.

(G1.5) Eine Erweiterung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots insgesamt, vor allem aber von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen, sowie eine Verbreiterung der Branchenstruktur sind in allen Teilräumen der Region anzustreben. Vor allem die im Sog des großen Verdichtungsraumes München und des Mittelbereichs Burghausen liegenden südlichen und südöstlichen Teilräume sind durch Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur zu stärken. Unerwünschte Abwanderungen, insbesondere bei Fachkräften, und unzumutbaren Pendelentfernungen ist entgegen zu wirken.

## 3 Regionale Arbeitsmärkte

(G 3.3) Im regionalen Arbeitsmarkt Landshut ist vor allem die Verbesserung der beruflichen Chancen von Frauen anzustreben. In den regionalen Arbeitsmärkten Dingolfing und Landau a. d. Isar ist dem absehbaren Nachholbedarf an qualifizierten Arbeitskräften, vor allem auch im Dienstleistungsbereich, zu entsprechen und in den regionalen Arbeitsmärkten Eggenfelden, Pfarrkirchen, und Simbach a. Inn ist vor allem auf eine verstärkte Erschließung des vorhandenen Erwerbstätigenpotenzials hinzuwirken.

(G 3.4) Familiengerechte Arbeitsbedingungen, vor allem auch im strukturschwachen Raum, sind anzustreben. Dem Bedarf entsprechende Angebote zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf sind von besonderer Bedeutung.

(G 3.5) Von besonderer Bedeutung ist, dem prognostizierten, demographisch bedingten Arbeitskräftemangel durch entsprechende Anreize seitens der Betriebe und Kommunen entgegen zu wirken.

## VI Energie

(G 1) Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden.

## VIII Wasserwirtschaft

Geratskirchen liegt innerhalb des Vorranggebiets für die Wasserversorgung „T10 - Braunsberg“.

(G 1.2) Bei einer Brauchwassernutzung ist darauf hinzuwirken, oberflächennahes Grundwasser zu erschließen. Die Nutzung des tertiären Hauptgrundwasserleiters zur Brauchwasserversorgung ist zu vermeiden.

(G 1.3) Es ist anzustreben, dass insbesondere Industrie, Gewerbe und Landwirtschaft ihren Bedarf – soweit keine Trinkwasserqualität notwendig ist – aus abflussstarken oberirdischen Gewässern, Regenwasser, durch die betriebliche Mehrfachverwendung des Wassers oder im Ausnahmefall auch aus oberflächennahem Grundwasser decken. Ebenso kann zur Bewässerung öffentlicher Flächen oder für die Gartenbewässerung und der Toilettenspülung in Privathaushalten Regenwasser verwendet werden.

(G 2.4) Einer möglichen Grundwasserbelastung durch die Landwirtschaft soll entgegengewirkt werden.

(Z) In den Einzugsgebieten der Vils (insbesondere oberhalb des Vilstalsees) und der Rott (insbesondere oberhalb des Rottauensees) ist flächenhaft auf die Verminderung der Boden- und Nährstoffeinträge in die Gewässer hinzuwirken.

(G 3.1) Es ist darauf hinzuwirken, die flussbegleitenden Auen, die der Hochwasserrückhaltung, der Grundwasserneubildung, dem Naturhaushalt und dem Klimaschutz dienen, zu erhalten oder soweit möglich, neu zu schaffen.

(G 4.2) Es soll auf eine weitgehend getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser und auf die Versickerung von Niederschlagswasser hingewirkt werden.

### **Fazit:**

Geratskirchen liegt in einem Vorranggebiet für die Wasserversorgung. Es ist ein besonderes Augenmerk auf die Sicherung des Schutzguts Wasser zu legen, zum Beispiel durch Maßnahmen wie einer Begrenzung von neuer Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß, Bevorzugung von Versickerung von Niederschlagswasser und eine getrennte Ableitung von Schmutz und Niederschlagswasser.

Im Planungsgebiet sowie auf benachbarten Flächen sind gemäß den Kartenwerken des Regionalplans keine weiteren Einschränkungen verzeichnet (kein Trenngrün, keine Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze, Landschaft, Windkraft). Durch die geplante Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, hier Kindergarten, wird eine ausgewogene Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen bewahrt.

### 1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „277-060\_A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (Kapitel 4.2 Teil B):

1. Erhaltung und Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen, Verstärkung des Nutzungsmosaiks; Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen und Sukzessionsflächen; Erhöhung des Anteils naturnaher bzw. extensiv genutzter Flächen auf mindestens 5 % der Kulturlandschaft.
  2. Vorrangiger Erhalt von Mager-, Feucht- und Nassstandorten mit Offenlandvegetation erhöhter Artenschutzbedeutung (Florenkerngebiete) durch naturschutzrechtliche Sicherung und Pflegemaßnahmen.
  3. Entwicklung der Talzüge und Hänge der zahlreichen Bachtäler als weitgehend waldfreies Gerüst des zu schaffenden Biotopverbundes; vorrangig soll damit in Tälern mit noch hohem Biotopentwicklungspotenzial begonnen werden.
- 3.2 Erhalt und Entwicklung feuchter Wiesenauen und Grünlandssysteme unter Einbeziehung einer naturnahen Fließgewässerdynamik, Umgestaltung zu Pufferräumen.

#### BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projektes „Bäche. Böden. Biodiversität.“. Projektträger ist der Landkreis Rottal-Inn. Neben der anfänglichen Sicherung der kleinflächigen, aber im gesamten Landkreis verstreuten Streuwiesen, insbesondere durch regelmäßige Pflege, steht seit 2009 der aktive Aufbau des Biotopverbunds für Flora und Fauna (Fauna-Flora-Stützpunktsystem) durch gezielten Ankauf und Entwicklung der Flächen im Fokus der Naturschutzarbeit.

#### 1.3.1.4 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Geratskirchen im Parallelverfahren geändert.

### 1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

#### 1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich liegt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Geratskirchener Bachs, der Bach selbst und nördlich des Bachs liegen Flächen mit Mischgebiet. Südlich bzw. südwestlich befinden sich Flächen mit Allgemeinen Wohngebiet und Eingrünung. Südöstlich und östlich liegen öffentliche Grünflächen, daran schließen Flächen mit ausgewiesenen Mischgebiet und noch weiter östlich Flächen des Gewerbegebiets an. Es ist eine Strom-Leitung nordwestlich des Vorhabens dargestellt. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen.

#### 1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „Kindergarten Geratskirchen“.

#### 1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden bisher keine weiteren Gutachten oder Untersuchungen erstellt.

Es kann hinsichtlich der Bodenverhältnisse auf Erkenntnisse von angrenzenden Bauvorhaben zurückgegriffen werden. Aufgrund des Abstands zu Lärmquellen wie beispielsweise Straßen ist voraussichtlich kein Immissionsgutachten erforderlich.

## 1.4 Angaben zum Planungsgebiet

### 1.4.1 Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt in Geratskirchen, südlich des Geratskirchener Bachs und grenzt an das bestehende Wohngebiet sowie öffentliche Grünfläche „Reisacher Feld“. Geratskirchen gehört zur Region Landshut (Region 13) und liegt im Landkreis Rottal-Inn, Regierungsbezirk Niederbayern. Das Planungsgebiet ist gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Rottal-Inn der Naturraum-Untereinheit „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ zugeordnet. Im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine Schutzgebiete oder besonders schutzwürdige Bereiche. Auch Flächen der amtlichen Biotopkartierung liegen weiter entfernt.

### 1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil von Geratskirchen, Gemarkung Geratskirchen. Das Planungsgebiet mit der Flurnummer 104 und 111/33 Teilfläche schließt eine Fläche von 4338,3 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland, Acker)
- im Süden und Südwesten durch bestehendes Allgemeines Wohngebiet
- im Südosten und Osten durch öffentliche Grünflächen



Luftbildausschnitt von Geratskirchen aus FIS-Natur Online des LfU,  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

### 1.4.3 Verkehrsanbindung

Die Anbindung erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Ahornstraße“. Diese schließt im Norden an die Mühldorfer Straße, im Süden über den Erlenring an die östlich verlaufende Öttinger Straße an.

#### **1.4.4 Infrastruktur**

Die Gemeinde Geratskirchen gehört der Verwaltungsgemeinschaft Massing-Geratskirchen an. Kindertagesstätten liegen in Mitterskirchen und Pleiskirchen, in Geratskirchen selbst gibt es derzeit nur einen Notkindergarten. Die Volksschule Mitterskirchen – Geratskirchen befindet sich in Mitterskirchen. Geratskirchen verfügt über ein intaktes Vereinsleben und kann einige Sport- und Freizeitangebote vorweisen.

### **1.5 Städtebauliches Konzept**

#### **1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung des Planungsgebiets erfolgt über die bestehende Ahornstraße.

#### **1.5.2 Versorgung/Entsorgung**

##### **1.5.2.1 Wasserversorgung**

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Trinkwasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

##### **1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser und Dachflächenwasser wird über ein neugeplantes Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser wird über gemeindliche Schmutzwasserkanäle der Kläranlage zugeleitet.

##### **1.5.2.3 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nur gedrosselt in den Geratskirchener Bach eingeleitet werden. Am Nordöstlichen Rand ist ein Regenrückhaltebecken geplant, außerdem soll im Bereich der nördlichen Verkehrsfläche eine Rigole errichtet werden, sodass die Einleitmenge in den Geratskirchener Bach relativ gering sein wird. Es ist voraussichtlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Östlich des Vorhabens liegt ein bestehendes Regenrückhaltebecken im Bereich der Öffentlichen Grünflächen.

Es ist eine wassersensible Planung der Gebäude erforderlich.

##### **1.5.2.4 Starkniederschläge / Sturzfluten**

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung

der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Aufgrund der topographischen Lage des Planungsgebietes in Hanglage oberhalb des Bachtals, ist die Gefahr von Überflutungen durch Starkregenereignisse vergleichsweise gering, jedoch auch nicht völlig auszuschließen.

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

#### 1.5.2.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz der Gemeinde sichergestellt.

#### 1.5.2.6 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden.

Damit eine Beeinträchtigung der privaten Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

#### 1.5.2.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt in Geratskirchen über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger AWV Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn. In Geratskirchen gibt es eine Wertstoffinsel, die seit Einführung der „gelben Tonne“ nur noch jeden 1. und 3. Samstag im Monat geöffnet hat. Dort können noch Alteisen, Kartonagen und Altglas abgegeben werden. Im Planungsgebiet können folgende Abfallarten über Tonnen bzw. Container entsorgt werden: Restmüll, Bioabfälle, Papier und für das Recycling-System „Grüner Punkt“ zugelassene Materialien (Gelbe Tonne). Für andere Abfälle stehen weitere Entsorgungseinrichtungen zur Verfügung, beispielweise befindet sich in Mitterskirchen ein Wertstoffhof und Kompostierplatz.

#### 1.5.2.8 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

#### 1.5.2.9 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen (Abwasserzweckverband, Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

## 1.6 Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf erweitert die Bebauung am westlichen Ortstrand von Geratskirchen in Richtung Westen. Das Planungsgebiet ist bereits über die Ahornstraße erschlossen.

Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 7 m auf und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Es liegen keine amtlich kartierten Biotop im Planungsgebiet und auf benachbarten Flächen vor, es bestehen auch keine anderen naturschutzfachlich wertvollen Lebensräume oder Vegetationsbestände innerhalb des Geltungsbereiches. Im Südosten und Osten grenzen Öffentliche Grünflächen mit stellenweise Gehölzbestand an das Planungsgebiet an.

Der Geltungsbereich wird als Fläche für Gemeinbedarf, hier Kindergarten, festgesetzt. Dies entspricht auch der gewünschten Nutzung. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren geschaffen.

Es erfolgt eine Eingrünung des Planungsgebietes zum planungsrechtlichen Außenbereich in Richtung Westen und Norden.

### 1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die beplanten Flächen werden als Fläche für Gemeinbedarf, hier Kindergarten, festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich grundsätzlich für die gewünschte Nutzung passend ist und gleichzeitig die umliegenden Nutzungen berücksichtigt. Prägung vorbehalten bleibt.

### 1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf einen definierten Höhenpunkt festgelegt. Die Größe der Hauptgebäude wird weiter auch durch die Baugrenzen definiert.

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen des § 19 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.

Die festgesetzten Wandhöhen sind bezogen auf den Höhenbezugspunkt für den Hauptbaukörper mit maximal 6,5 m definiert. Die maximale Wandhöhe für Nebengebäude, Garagen / Carports beträgt max. 3,0 m im Mittel entsprechend der bayerischen Bauordnung.

Die Außenwandhöhe wird bei Hauptgebäuden vom höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen, bei Nebengebäude von der bestehenden Geländeoberfläche.

Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und begrenzen die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich.

Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren werden Aufschüttungen bis 2,2m und Abgrabungen bis maximal 1,5 m begrenzt wobei Abgrabungen und Aufschüttungen nicht aneinandergrenzen dürfen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden. Die Aufschüttungen mit 2,2m sind nur im Schenkel der Gebäude erforderlich in allen anderen Bereichen sind Geländeänderungen nur geringfügig, insbesondere entlang der Erschließungsstraße.  
Für Entwässerungsanlagen (Erdbecken) oder Teiche und Spielhügel sind Geländeänderungen bis 3,0m zulässig und erforderlich.

### **1.6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche**

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Das Gebiet ist einsehbar und liegt am Ortsrand, deswegen wurden die Baufenster relativ eng um die geplanten Gebäude festgesetzt, um an dieser Stelle keine unerwünschten Gebäudekubaturen zu erhalten.  
Genehmigungsfreie Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die offenen Stellplätze sind frei wählbar, diese dürfen jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen liegen.

### **1.6.4 Bauliche Gestalt**

Generell wurden im Planungsgebiet nur ortstypische Satteldächer mit einer Dachneigung von 26-38° und Pultdächer (auch versetzt) mit einer Dachneigung von 8°-20° zugelassen. Dachaufbauten sind nur in Form von Zwerch-/Standgiebeln oder Gauben ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Kombinationen aus Zwerchgiebel oder Gauben auf einer Dachseite sind aus Gründen des Ortsbildes unzulässig. Zwerch- und Standgiebel und Die Summe der Dachgauben darf insgesamt maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Die Dächer der Garagen/Carports und Nebengebäude sind entsprechend dem Dach des Hauptgebäudes als Satteldach, als angepultetes Dach oder als begrüntes Flachdach zulässig. Die Gebäudetypologien und Dachformen sind den bereits bestehenden Haustypen entlehnt.

### **1.6.5 Verkehrsflächen**

Die Anbindung der Bebauung erfolgt über den bestehenden Ahornstraße. Die Parkplätze können größtenteils direkt über den Ahornstraße angefahren werden. Im nördlichen Bereich wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, dies ist die so genannte Anlieferzone. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird außerdem ein Gehweg parallel zum Ahornstraße festgesetzt.

#### **1.6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**

Die Lage von Garagen, Carports und genehmigungspflichtigen Nebengebäuden wurde verbindlich in den Baugrenzen definiert. Stellplätze, private Verkehrsflächen und teilweise auch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und verkehrsfreie Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **1.6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze**

Die Anzahl und Herstellung der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Geratskirchen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

#### **1.6.8 Grünordnung**

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung bestehender wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt. Im direkten Wirkraum befinden sich keine weiteren Gehölze, Biotope oder geschützte Lebensräume. Es gehen landwirtschaftliche Ackerflächen durch das Vorhaben verloren.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung am Ortsrand sicherzustellen und eine bessere Vernetzung über neu geschaffene Grünflächen und Einzelpflanzungen zu erreichen. Innerhalb des Grundstückes soll außerdem eine ortstypische Durchgrünung mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern sichergestellt werden, diese Pflanzungen sollen auch Schatten für die spielenden Kinder bieten. Die Eingrünung nach Westen und Norden erfolgt durch die Anlage von Einzelbaumpflanzungen. So soll hier eine dorfgerichte und für dieses Quartier prägende Eingrünung geschaffen werden. Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert sowie eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs geschaffen. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum planungsrechtlichen Außenbereich darstellt.

Die Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes (vom Ökokonto der Gemeinde Geratskirchen) gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen aus.

### **1.7 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB**

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Kindergarten Geratskirchen“ Kapitel Mensch / Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung wird ein Kindergarten im Gemeindegebiet von Geratskirchen geschaffen. Damit wird der bestehenden Nachfrage an Kinderbetreuungsplätzen im Gemeindegebiet Rechnung getragen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine konkreten Aussagen getroffen werden. Es sind jedoch positive Auswirkungen für junge Familien zu erwarten. Ein Ausbau von Kinderbetreuungsplätzen unterstützt junge Familien bzw. Familien mit jüngeren Kindern häufig dabei, wieder einer Erwerbstätigkeit nachgehen zu können. Dies wirkt sich auch positiv auf einen möglichen Arbeitskräftemangel aus, da das Arbeitskräftepotenzial dadurch erhöht werden kann.

Es sind positive Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten, da bereits im Kindergarten die frühkindliche Bildung beginnt. Durch den Ausbau des Kinderbetreuungsangebots im Gemeindegebiet wird das Bildungsangebot ausgebaut.

Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung führt zu einem Ausbau des Kinderbetreuungsplatzangebots im Gemeindegebiet und trägt damit dem Ziel gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen gemäß LEP Bayern Rechnung. Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge werden damit im Gemeindegebiet ausgebaut.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Nördlich des Geltungsbereichs, ca. 55m entfernt, liegt gemäß den Daten des Bayerischen Denkmal-Atlas das Bodendenkmal „D-2-7641-0002 – Verebener Burgstall des hohen und späten Mittelalters.“ (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert). Weitere Bau- und Bodendenkmäler liegen weiter entfernt (siehe auch Kapitel Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kindergarten Geratskirchen“

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Geratskirchen als Wirtschaftsstandort benötigt u.a. Arbeitnehmer. Durch das Angebot an Kinderbetreuungsplätzen wird für junge Mütter und Väter die Vereinbarkeit von Familie und Beruf verbessert. Damit wird einer Abwanderung von Familien entgegengewirkt und der Wirtschaftsstandort bleibt erhalten und wird gefördert.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Bei einem Großteil des Planungsgebiets handelt es sich um derzeitige Ackerflächen. Diese gehen durch das Vorhaben verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Flächen des Kindergartens ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Von einem Ausbau des Kinderbetreuungsangebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch Arbeitgeber im Gemeindegebiet und weiterem Umfeld im Sinne einer besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Zudem werden in der Kinderbetreuungseinrichtung neue Arbeitsplätze geschaffen.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können Kapitel „Versorgung/Entsorgung“ entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs,

unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anliegern (Eltern mit Kindern, Kindergartenpersonal) sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch / Immissionen. Das Vorhaben wirkt sich zudem positiv auf eine Vermeidung und Verringerung von motorisierten Verkehr aus, da Kinder aus dem Umfeld, welche eine Kinderbetreuungseinrichtung besuchen, nicht mehr in weiter entfernte Einrichtungen/Orte gebracht werden müssen. Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich in Eggenfelden. Viele Orte sind von Geratskirchen aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Durch Geratskirchen führt ein lokaler Radweg („Rottal-Inn“) des örtlichen Radwegenetzes, welcher nur teilweise als Radweg ausgebaut ist. Südwestlich von Geratskirchen liegt gemäß den Daten der Website „RadlLand Bayern“ der Bayerischen Staatsregierung der Radweg „Tour de Holzland“.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Gemeinde nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Geratskirchen jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Der nahegelegene Geratskirchener Bach sowie Bäche und Gräben in der Umgebung liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Das Festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Bachtal liegt nördlich, außerhalb der Flächen des geplanten Kindergartens. Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser ist nicht zu erwarten. Östlich des Planungsgebietes liegt im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Regenrückhaltebecken.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Kinderbetreuungsangebot im Gemeindegebiet erhöht werden soll.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

## 1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) welcher innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches minimiert und außerhalb auf einer Fläche des gemeindlichen Ökokontos geleistet wird.

## 1.9 Immissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist auf der West- und Nordseite umgeben von landwirtschaftlichen Flächen von denen Emissionen ausgehen, daher ist mit ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen. Westlich liegt zudem die Ahornstraße, die an das Planungsgebiet angrenzt. Östlich befinden sich öffentliche Grünflächen (Spiel- und Bolzplatz), südlich das bestehende Allgemeine Wohngebiet. Dadurch treten Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf die im Umweltbericht beschrieben werden.

Durch das Vorhaben ist u.a. mit Kinderlärm auf den Freiflächen des Kindergartengeländes während der Betriebszeiten zu rechnen. Kinderlärm ist i.d.R. zu dulden, die Grenzwerte des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) sind dabei einzuhalten. Der Grenzwert richtet sich dabei nach den Vorgaben in Allgemeinen Wohngebieten.

Es liegt kein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) vor.

## 1.10 Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder auf benachbarten Flächen zur Planung. Nordwestlich des Geltungsbereichs ca. 60m entfernt, liegt gemäß den Daten des Bayerischen Denkmal-Atlas das Bodendenkmal „D-2-7641-0002 Verebnetter Burgstall des hohen und späten Mittelalters“, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert. Im Umfeld liegen weitere Bodendenkmäler, noch weiter entfernt. Etwa 200m entfernt liegt die katholische Pfarrkirche St. Martin, Adresse Kirchenweg 2. Es besteht eine Sichtbeziehung zum vorliegenden Vorhaben. Das Umfeld dieses Baudenkmals ist ebenfalls als Bodendenkmal verzeichnet. Das Bauwerk wird folgendermaßen beschrieben: Kath. Pfarrkirche St. Martin, einschiffiger und geschlämmter Backsteinbau, mit leicht eingezogenem Chor und nordseitigem Turm, spätgotisch, um 1472, Langhauserweiterung 1880, nordseitige

Lourdeskapelle 1907; mit Ausstattung. Weitere Baudenkmäler mit Sichtbeziehung zum Vorhaben liegen im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung nicht vor.

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

- Die bestehende Sichtbeziehung zur Pfarrkirche „St. Martin“ in Geratskirchen wird im Zuge der Planung berücksichtigt. Durch die geplanten Pflanzungen (siehe Grünordnung/Festsetzungen Bebauungsplan „Kindergarten Geratskirchen“) wird das Planungsgebiet mit Kindergarten am Ortsrand in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden. Es bestehen daher keine Bedenken hinsichtlich einer negativen Auswirkung auf das Baudenkmal.

## **1.11 Artenschutz**

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst. Ein Großteil des Planungsgebiets besteht aus derzeitigen Ackerflächen. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotop innerhalb des Planungsgebiets sowie in der näheren Umgebung. Es liegen auch keine Schutzgebiete vor.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen von wertgebenden und zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten in der Umgebung. Im Bereich der Katholischen Pfarrkirche in Geratskirchen, nördlich des Vorhabens, wurden in den Jahren 1996 bis 2019 Vorkommen des Großen Mausohrs nachgewiesen. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum, sind nicht bekannt.

Von der vorliegenden Planung sind überwiegend Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung betroffen. Das Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund der vorhandenen Störungen durch bestehende Siedlung und Verkehrswege sowie durch die Kulissenwirkung angrenzender Bebauung (Siedlung) mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Aufgrund der vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Wäldern, Feldern, Gräben und Wiesen sowie der Nähe zum Biotopkomplex des Geratskirchener Bachs ist eine Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Es werden keine Gehölzrodungen erforderlich. Ansonsten hat das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Paarungs-, Brut-, und Aufzuchtzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

## 1.12 Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich Nr.1</u>	ca.	<u>4.338,3qm</u>
davon Grundstücke	ca.	3.833,7 qm
davon öffentlicher Gehweg	ca.	121,6 qm
davon öffentliche Grünflächen	ca.	383 qm
<u>Ausgleichsfläche (gemeindliches Ökokonto)</u>	ca.	<u>450,5 qm</u>

*F. Breinl*

.....  
Erster Bürgermeister  
Johann Gaßlbauer

.....  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Florian Breinl Dipl.-Ing.