

B E G R Ü N D U N G

mit

U M W E L T B E R I C H T

z u m

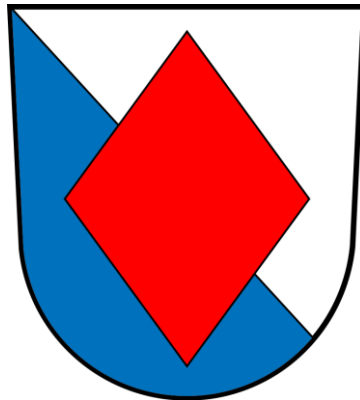
B E B A U U N G S P L A N

mit

I N T E G R I E R T E R G R Ü N O R D N U N G

„Isarau“

der Gemeinde Niederaichbach



ENTWURF in der FASSUNG vom 26.01.2026

**Gemeinde Niederaichbach
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern**

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeines und Lage	4
2 Übergeordnete Planung	6
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
2.2 Regionalplan Landshut	7
2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	8
3 Planung: Konzeption, Ziele und Inhalte	10
3.1 Anlass und Konzeption	10
3.2 Verkehrliche Anbindung und Verkehr	11
3.3 Trinkwasserversorgung	11
3.4 Wasserentsorgung	12
3.4.1 Abwasser (Schmutzwasser)	12
3.4.2 Niederschlagswasser	12
3.5 Löschwasserversorgung	12
3.6 Stromversorgung und -leitungen	12
3.7 Abfallentsorgung	13
3.8 Telekommunikation	14
3.9 Gasversorgung	14
3.10 Grünordnung	15
3.11 Klimaschutz und Klimaanpassung	16
4 UMWELTBERICHT	17
4.1 Planungsabsicht, Lage und Zielsetzung des Bauleitplans	17
4.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung in der Planung	18
4.2.1 Fachgesetze	18
4.2.2 Fachprogramme, Fachpläne und fachbezogenen Inhalte	21
4.3 Beschreibung des Bestandes (Bestandsaufnahme) und Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes	25
4.3.1 Schutzgut Boden und Fläche	26
4.3.2 Schutzgut Klima / Luft	27
4.3.3 Schutzgut Wasser	27
4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume	28
4.3.5 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	29
4.3.6 Schutzgut Mensch	29
4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29
4.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes	29

4.5 Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Durchführung der Planung	30
4.5.1 Schutzgut Boden und Fläche	31
4.5.2 Schutzgut Klima/Luft	31
4.5.3 Schutzgut Wasser	31
4.5.4 Schutzgut Arten und Lebensräume	32
4.5.5 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	32
4.5.6 Schutzgut Mensch	33
4.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	33
4.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	33
4.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	33
4.7 Artenschutz	34
4.8 Eingriffsregelung und Kompensation	34
4.8.1 Eingriff und Kompensationsbedarf	34
4.8.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs	36
4.9 Landwirtschaft	37
4.10 Alternative Planungsmöglichkeiten	38
4.11 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten	38
4.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	38
4.13 Zusammenfassung	38
5 Literaturverzeichnis	40
6 Abbildungsverzeichnis	41

1 Allgemeines und Lage

Die Gemeinde Niederaichbach beabsichtigt bzw. der Gemeinderat hat beschlossen, Flächen im nördlichen Gemeindegebiet, im Hauptort selbst, für die Errichtung einer Kindertagesstätte („KiTa“) bereitzustellen. Für das Bauvorhaben soll der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Isarau“ erarbeitet werden.

Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung einer Kindertagesstätte.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Isarau“ erfolgt im „Parallelverfahren“ mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet, im Hauptort Niederaichbach selbst in ca. 350m vom Kirchplatz entfernt. Die Flächen des Planungsgebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich das Sportzentrum mit Fußballplätzen, Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wald. Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Isar (Abb. 1).



Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes (roter Kreis) im Hauptort Niederaichbach, 2025 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet umfasst ca. 1,0ha und betrifft die Flächen (TF = Teilfläche) mit den Flurstücksnummern 550/60 (TF), 550/58 (TF), 271/37 (TF), 550 (TF) und 550/54, Gemarkung Niederaichbach (Abb. 2). Das Grundstück für das Bauvorhaben befindet sich im Eigentum der Gemeinde Niederaichbach.

Das Gelände der Planungsgebietes fällt leicht nach Südosten ab. „Hochpunkte“ liegen entlang der Friedhofstraße bei ca. 370,50m ü. NN und die niedrigsten Punkte entlang der südwestlichen Planungsgebietsgrenze bei ca. 369,00m ü. NN. Im Planungsgebiet ist somit mit einem geringen topografischen Gefälle zu rechnen (ca. 2 %).

2 Übergeordnete Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Niederaichbach liegt im allgemein ländlichen Raum (Abb. 3). Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden kann sowie soll er seine eigenständige Siedlungsstruktur bewahren können.

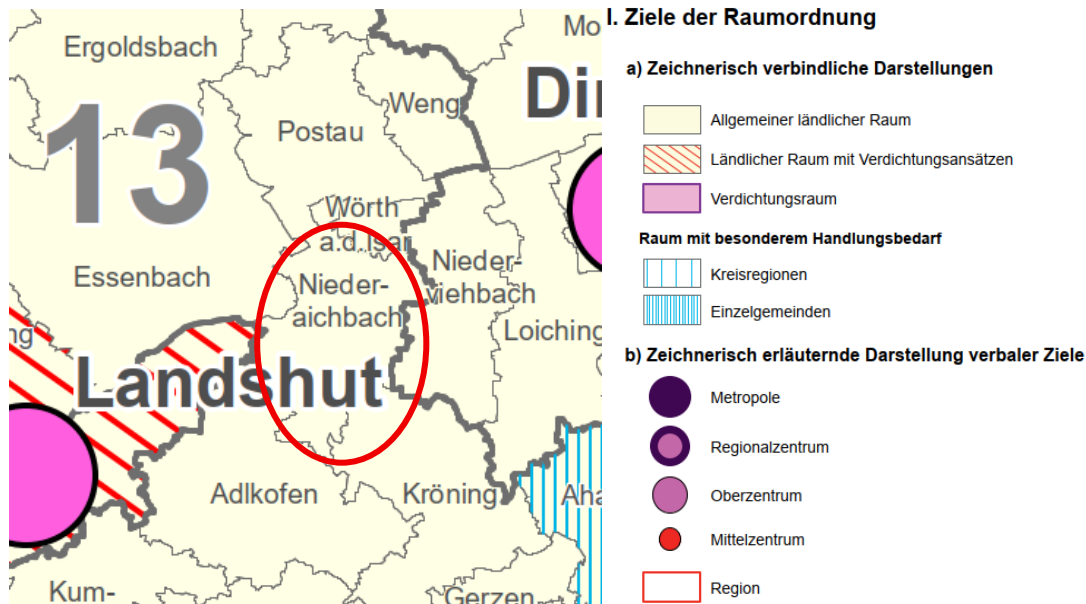


Abbildung 3: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, 2022 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Auszüge aus dem LEP), Stand 01.06.2023:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

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 weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

3 Siedlungsstruktur

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.

8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.1 Soziales

(G) Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge beitragen.

8.3 Bildung

8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

2.2 Regionalplan Landshut

Die Gemeinde Niederaichbach ist dem Regionalplan der Region 13 „Landshut“ zugeordnet. Die Gemeinde liegt im Stadt- und Umlandbereich und ländlichen Raum sowie entlang einer Entwicklungsachse zwischen Landshut und Dingolfing. Niederaichbach wird zusammen mit Wörth a. d. Isar als Kleinzentrum/Doppelzentren eingeordnet (Abb. 4).

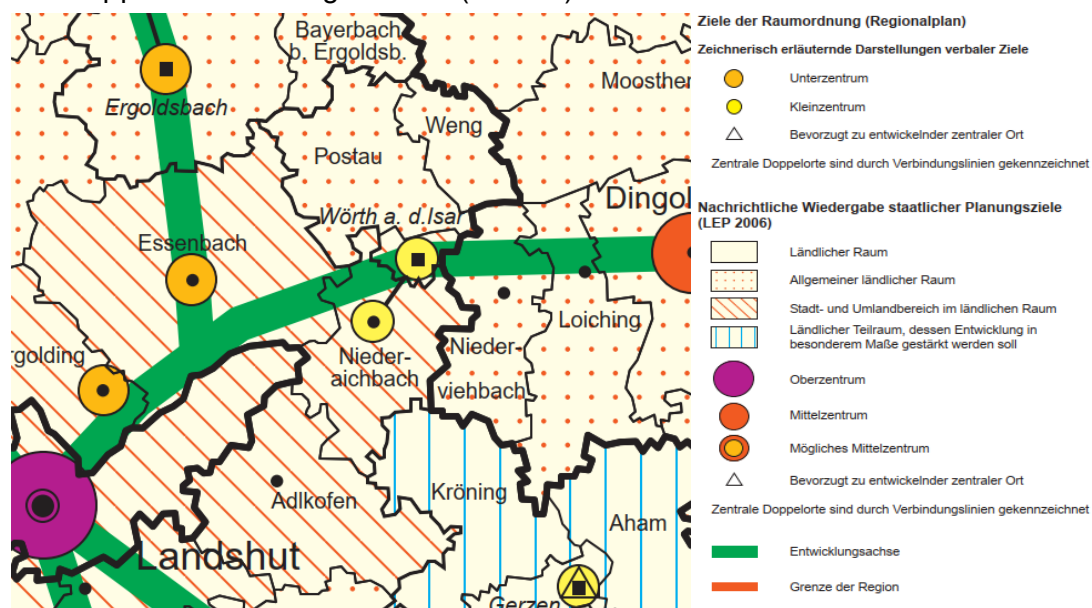


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans „Landshut“ (13), 2007 (Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald)

Folgende Grundsätze und Ziele sind im Regionalplan Landshut dargestellt (Auszüge), Stand 19.01.2008:

A I Leitbild

1 (Z) 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.

A II Raumstruktur

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

B I Natur und Landschaft

Leitbild

(G) 1.1 Zum Schutz einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes kommen der dauerhaften Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen der Region besondere Bedeutung zu.

B II Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1 G

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

B III Soziales, Gesundheit, Bildung und Kultur

1 Soziales

1.1 (G) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge, insbesondere für Kinder und Jugendliche, Frauen und Familien sowie Menschen mit Behinderung sollen in Zentralen Orten geschaffen und vorgehalten werden.

3.5 (G) Einrichtungen der Kinderbetreuung (Krippen, Kindergärten, Horte etc.) sollen möglichst wohnortnah vorgehalten werden

Schlussfolgerungen aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayerns und dem Regionalplan der Region Landshut:

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Niederaichbach auf diesen Flächen eine Einrichtung für die Kinderbetreuung („KiTa“) voranzutreiben. Für die Gemeinde Niederaichbach als Doppel- und Kleinzentrum, entlang einer Entwicklungsachse, ist es anzustreben, soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge, insbesondere Einrichtung der Kinderbetreuung in Wohnortnähe nachhaltig zu stärken und auszubauen. Das Planungsgebiet soll am Ortsrand neben Wohngebieten und einem Sportzentrum entwickelt werden. Natur und Landschaft soll auch weiterentwickelt und gestärkt werden. Daher sind weitere Grünverbindungen einzuplanen, die den Biotopverbund stärken sollen. Dabei soll die Planung schonend in die Landschaft eingebunden werden.

2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind die Flächen des Änderungsbereiches als geplante Grünfläche mit Gehölzen dargestellt (Abb. 5). In der angrenzenden Umgebung des Änderungsbereiches sind

im Norden Wohngebiete, im Osten Aufforstungsflächen, im Süden und West Grünflächen abgebildet, wobei im Westen das Sondergebiet „Sportzentrum“ vorhanden ist.

Durch die Deckblattänderung wird die Grünfläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt. Die Gehölze werden in die Deckblattänderung mitaufgenommen und ergänzt.



Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Niederaichbach mit Änderungsbereich (schwarz gestrichelter Umgriff), 2025 (Quelle: Gemeinde Niederaichbach, ohne Maßstab)

3 Planung: Konzeption, Ziele und Inhalte

3.1 Anlass und Konzeption

Die Gemeinde Niederaichbach beabsichtigt, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Isarau“ aufzustellen. Dies soll im „Parallelverfahren“ zusammen mit der Deckblattänderung 6 zum Flächennutzungsplan erfolgen. Bestehende landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen durch eine neue städtebauliche Entwicklung und Neuordnung über den genannten Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte („KiTa“) festgesetzt werden.

Die Gemeinde Niederaichbach möchte eine neue Kindertagesstätte am Ortsrand zwischen Wohnbebauung und Sportzentrum errichten. Die Kindertagesstätte setzt sich nach derzeitigem Stand aus einem Kindergarten mit 3 Gruppen und einer Kinderkrippe mit 2 Gruppen zusammen.

Die verkehrliche Erschließung und Zufahrt erfolgen über die Friedhofstraße zwischen Sportzentrum und Wohnbebauung. Dazu wird eine neue Abzweigung über eine derzeit öffentliche Grünfläche mit Gehölzen und Marterl geplant. Die Gehölze werden gefällt, das Marterl versetzt und mit Gehölzen neu umrahmt. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit neuem Gehweg leiten auf das Baugrundstück bzw. auf Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. Auf diesen privaten Verkehrsflächen befinden sich die Zufahrten zur Einrichtung und Parkplätze sowie findet der Bring- und Abholverkehr über eine Wendeschleife statt. Der Bring- und Abholverkehr findet über die gleiche verkehrliche Abzweigung der Friedhofstraße nach dem Sportzentrum statt. Eine allgemeine verkehrliche Durchfahrung des Planungsgebietes mit der Verwendung der Stichstraße zwischen den Wohnbebauungen der Hausnummern 20 und 22 sollte durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Poller, Schilder u.a.) vermieden werden. Diese verkehrliche Durchquerung (verkehrliche Schleife auf die Friedhofstraße) sollte nur von Fahrzeugen für die Abfallbeseitigung und zur Brandabwehr verwendet werden, da durch die Länge der Fahrzeuge ein Wenden erschwert möglich ist.

PKW-Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kindertagesstätte sind entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze geplant. Entlang der Wendeschleife sind Haltebuchten für den Bring- und Abholverkehr vorgesehen.

Das Hauptgebäude liegt als organische Form zentriert auf dem Baugrundstück und grenzt Verkehrsflächen im Westen von den Flächen für die Außenanlagen im Osten voneinander ab. Auf den von der Wohnbebauung abgeschirmten Frei- und Grünflächen der Kindertagesstätte sind Wiesen, Rasen, Pflaster, Anpflanzungen, Möblierungen und Spielgeräte geplant. Die Spielflächen sind zur freien Landschaft hin ausgerichtet, die an den Rändern mit Gehölzstrukturen abgegrenzt werden, um eine klare Kante zwischen Landschaft und Siedlungsbereich herzustellen. Eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft und zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen wird mit diesen „Pflanz-Festsetzungen“ sichergestellt. An topografisch günstigen Standorten, d.h. auf niedrigem Gelände werden Flächen für die Behandlung des Niederschlagswassers festgesetzt. Hier ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung verfolgt zusammenfassend nachfolgende städtebauliche geordnete Entwicklung und Neuordnung (Zielsetzungen):

- Errichtung einer Kinder-Tagesstätte bestehend aus Kindergarten und Kinderkrippe
- Verkehrliche Erschließung und Zufahrt erfolgen über die Friedhofstraße mit neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen mit separatem Gehweg
- Neuordnung der öffentlichen Grünflächen im Zufahrtsbereich mit der Versetzung des Marterls „St. Josef“ und der Neuanlage von Gehölzen um das Marterl
- Errichtung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für die Zufahrt zur Einrichtung, den Bring- und Abholverkehr und die Unterbringung von Parkplätzen
- Anlage des Außenbereiches und Spielflächen östlich des Hauptgebäudes zur freien Landschaft gerichtet
- Kennzeichnung und Errichtung von Flächen für die Behandlung des Niederschlagwassers an topografisch günstigen Standorten im östlichen Geltungsbereich
- Anlage einer Eingrünung (Heckenstrukturen) zur freien Landschaft hin als Abgrenzung zum Orts- und Siedlungsrand
- Angemessene Durchgrünung des Planungsgebietes durch planliche und textliche Festsetzung von Gehölzen

3.2 Verkehrliche Anbindung und Verkehr

Das Planungsgebiet ist verkehrlich über die Friedhofstraße angebunden. Von dieser Straße aus erfolgen auch die Zu- und Einfahrten zur geplanten Kindertagesstätte. In der Planzeichnung wird eine 5,5m breite öffentliche Verkehrsfläche als Zufahrt zur Kindertagesstätte festgesetzt, die zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung führt. Auf dieser Verkehrsfläche sind die Zufahrten und Zugänge zur Einrichtung, der Bring- und Abholverkehr und Parkplätze ein- und zu errichten. Der Bring- und Abholverkehr wird über eine Wendeschleife wieder aus dem Baugrundstück auf die Friedhofstraße herausgeführt. Eine Haltemöglichkeit oder Kurzparkzone ist vor dem Haupteingang eingeplant. Parkmöglichkeiten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Eine allgemeine Durchfahrt über die privaten Verkehrsflächen zwischen den Wohngebäuden mit der Hausnummer 20 und 22 auf die Friedhofstraße ist zu vermeiden. Diese Durchfahrt ist vor allem für Müllfahrzeuge und Feuerwehr angedacht.

Entlang der Friedhofstraße ist derzeit ein ca. 1,5m breiter Gehweg vorhanden. Dieser wird auf einem gegenüber liegenden Teilstück entlang der Friedhofstraße um einen 1,5m breiten Gehweg, dieser mit der Zufahrt zum Grundstück auf mind. 1,8m breite vergrößert wird, ergänzt. So können entgegenkommende Kinderwagen aneinander vorbeifahren.

3.3 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes kann auf Grund der Lage zum bestehenden Wohngebiet am Siedlungsrand und der Friedhofstraße als gesichert angesehen werden. Die Trinkwasserversorgung wird über die Friedhofstraße auf das Baugrundstück geführt.

3.4 Wasserentsorgung

3.4.1 Abwasser (Schmutzwasser)

Die Abwasser- und Schmutzentsorgung des Planungsgebietes kann auf Grund der Lage am Siedlungsrand und der bestehenden Friedhofstraße als gesichert angesehen werden. Das Kanalsystem wird in das Planungsgebiet geführt und an das bestehende Abwassersystem angebunden.

3.4.2 Niederschlagswasser

Für die Behandlung des Niederschlagswassers sind in der Planzeichnung Flächen festgesetzt worden. Diese Flächen liegen bereits an topografisch niedrigen Standorten auf dem Baugrundstück selbst und das Niederschlagswasser soll beispielsweise über Mulden versickert werden.

Nach Sichtung der digitalen hydrogeologischen Karte mit Grundwassergleichen des Bayern Atlas liegt der durchschnittliche mittlere Grundwasserstand bei ca. 367,50m ü.NN. Die Geländehöhen im Planungsgebiet reichen von ca. 369,00 bis ca. 370,50m ü.NN. Somit ist von einem durchschnittlichen mittleren Grundwasserflurabstand von ca. 1,5m bis 3,0m auszugehen. Unterirdische bauliche Anlagen wie Keller oder Tiefgaragen sind nicht geplant. Das Gebäude wird nach derzeitigem Planungsstand leicht erhöht auf ca. 370,50m geplant. Wesentliche Geländemodellierungen finden nicht statt. Gegebenfalls wird im Außenbereich eine geringfügige Aufschüttung als „Hügelchen“ für das Kinderspielen realisiert.

Es ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser im östlichen Geltungsbereich versickern kann.

3.5 Löschwasserversorgung

Entlang der Friedhofstraße verläuft ein Leitungsnetz und Versorgungseinrichtungen (Unterflur-Hydranten) für Löschwasser. An dieses Leitungsnetz soll das Planungsgebiet über öffentlichen und private Verkehrsflächen angebunden werden. Auf dem Baugrundstück selbst sind Löschwasserversorgungseinrichtungen (Hydranten) bereitzustellen. Die erforderliche Grundversorgung gemäß DVGW Merkblatt W 405, ein Leitungsdruck von mind. 1,5bar und Hydranten mit dem Prüfzeichen nach DIN-DVGW und Laufwege von weniger als 100m zur nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle sind zu gewährleisten. Somit ist von einer Löschwasserversorgung in ausreichendem Maße auszugehen.

Fahrzeug des Brandschutzes müssen nicht wenden, sondern können über die bestehende und geplante öffentliche Stichstraße auf die Friedhofstraße fahren. Somit ist eine Wendemöglichkeit nicht einzuplanen.

Abschließend ist die Planung zum Brandschutz im Zuge der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

3.6 Stromversorgung und -leitungen

Die Stromversorgung kann auf Grund der Nähe zum bestehenden Wohngebiet und der Friedhofstraße als gesichert angesehen werden. Die erforderlichen Stromleitungen werden über die Friedhofstraße auf das Baugrundstück geführt.

Bestehende Leitungen:

In der Planzeichnung (im Geltungsbereich) und in der nachfolgenden Abbildung 6 sind bestehende Mittelspannungsleitungen der Überlandzentrale Wörth/I.-Altheim Netz AG, kurz ÜZW Netz AG dargestellt. Nach derzeitigem Planungsstand wird der Leitungsverlauf nicht geändert und verbleibt am Standort. Für die geplanten Baumpflanzungen ist ein freier Abstand zwischen Kabelverlauf und Baum von mindestens 2,5m vorzusehen.

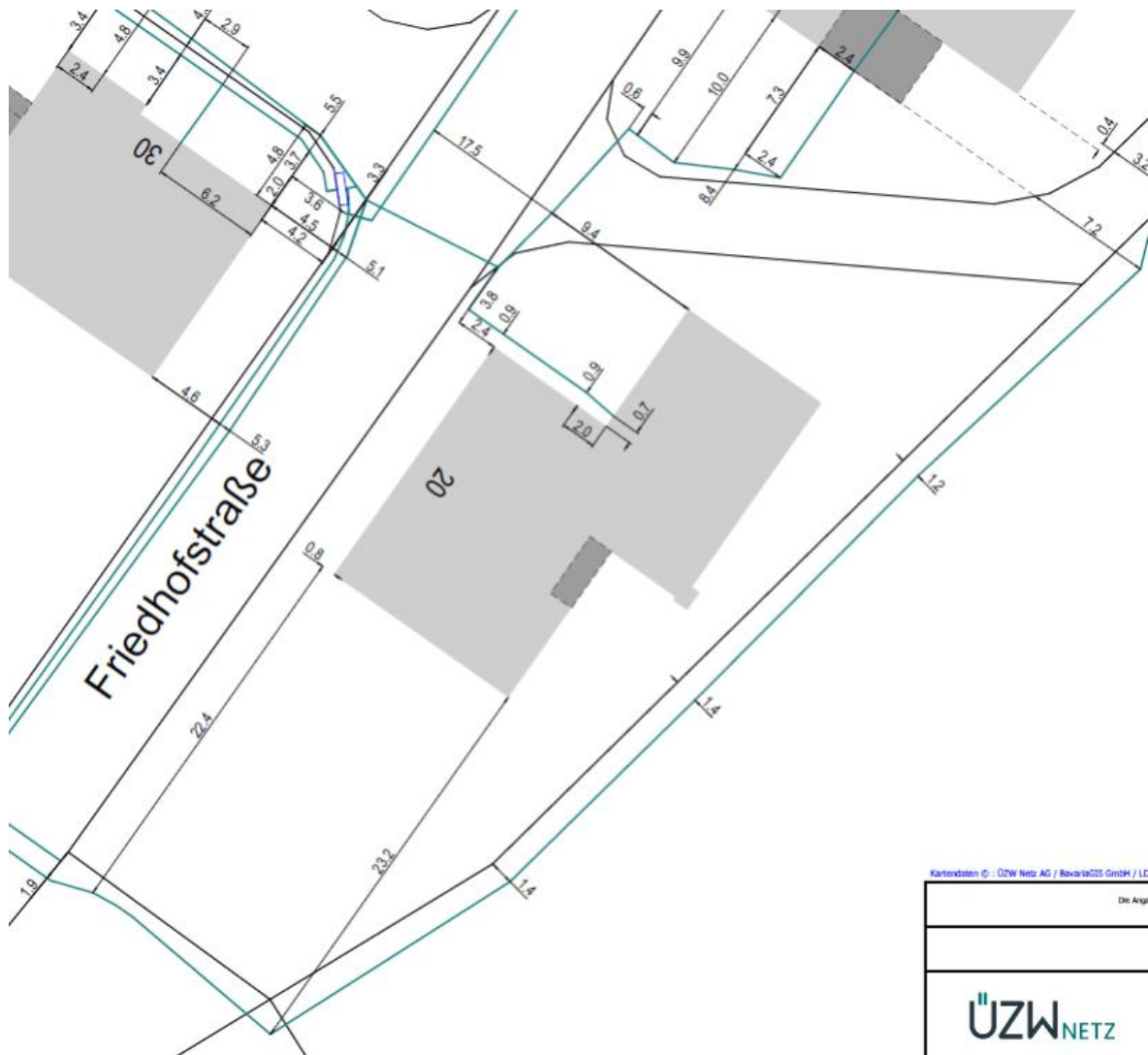


Abbildung 6: bestehende Stromleitungen im Planungsgebiet der ÜZW Netz AG, 2026
(Quelle: ÜZW Netz AG, ohne Maßstab)

3.7 Abfallentsorgung

Eine regelmäßige Abfallentsorgung ist auf Grund der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche in das Planungsgebiet sichergestellt. Die Abfallbehälter sind entlang der neu geplanten Verkehrsfläche (Fahrbahn) auf dem Baugrundstück bereitzustellen. Für das Müllfahrzeug gibt zwei Möglichkeiten das Baugrundstück zu verlassen: entweder setzt das Müllfahrzeug zurück und verlässt das Baugrundstück über die zuvor genutzte Einfahrt oder das Müllfahrzeug fährt nach Norden weiter und verlässt das Baugrundstück über die bereits bestehende Stichstraße zwi-

schen der Wohnbebauung mit den Hausnummern 20 und 22. Nach Prüfung der derzeitig geplanten Verkehrsflächen ist eine Umfahrung mit der Ein- und Ausfahrt über die Friedhofstraße mit der Mitnahme der Abfallbehälter auf dem Baugrundstück ohne ein Zurückstoßen möglich (grüne Fläche in Abb. 7). Für die Prüfung wurde ein 3-achsiges Müllfahrzeug (angenommene Fahrgeschwindigkeit 15km/h) mit einer Länge von ca. 10,0m und einem äußeren Wendekreisradius von 10,25m herangezogen.

Baubedingter Abfall ist sachgerecht zu entsorgen.

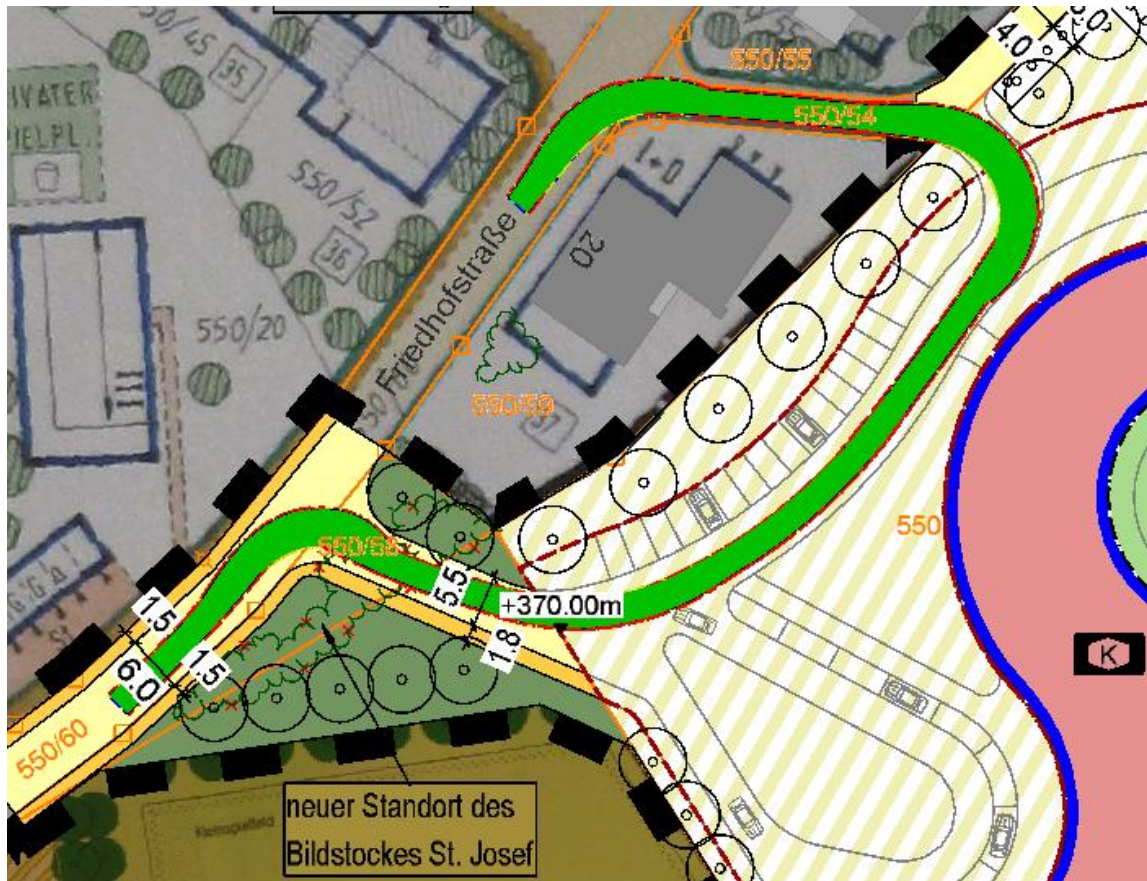


Abbildung 7: Prüfung der Verkehrsfläche zur Abfallentsorgung: beanspruchte Fahrbahn und Schleppkurven eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (grüne Flächen mit roten Rahmen), 2026 (Quelle: brunner architekten, ohne Maßstab)

3.8 Telekommunikation

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Telekommunikationsdienstleistungen ist wegen der Nähe zum bestehenden Wohngebiet und der Friedhofstraße sichergestellt. Die Telekommunikation wird über die Friedhofstraße auf das Baugrundstück geführt.

3.9 Gasversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gasleitungen der Energienetze Bayern vorhanden (siehe Abb. 8). Diese Gasleitungen befinden sich am Rand der Friedhofstraße. Im Zuge der Planung und Umsetzung der Verkehrsflächen, Er-

schließung und Zufahrt zur Kindertagesstätte ist der Betreiber frühzeitig zu informieren und in die Planungen miteinzubinden. Es muss auf frei zu haltenden Abständen zwischen Gehölzpflanzungen und den Gasleitungen geachtet werden.

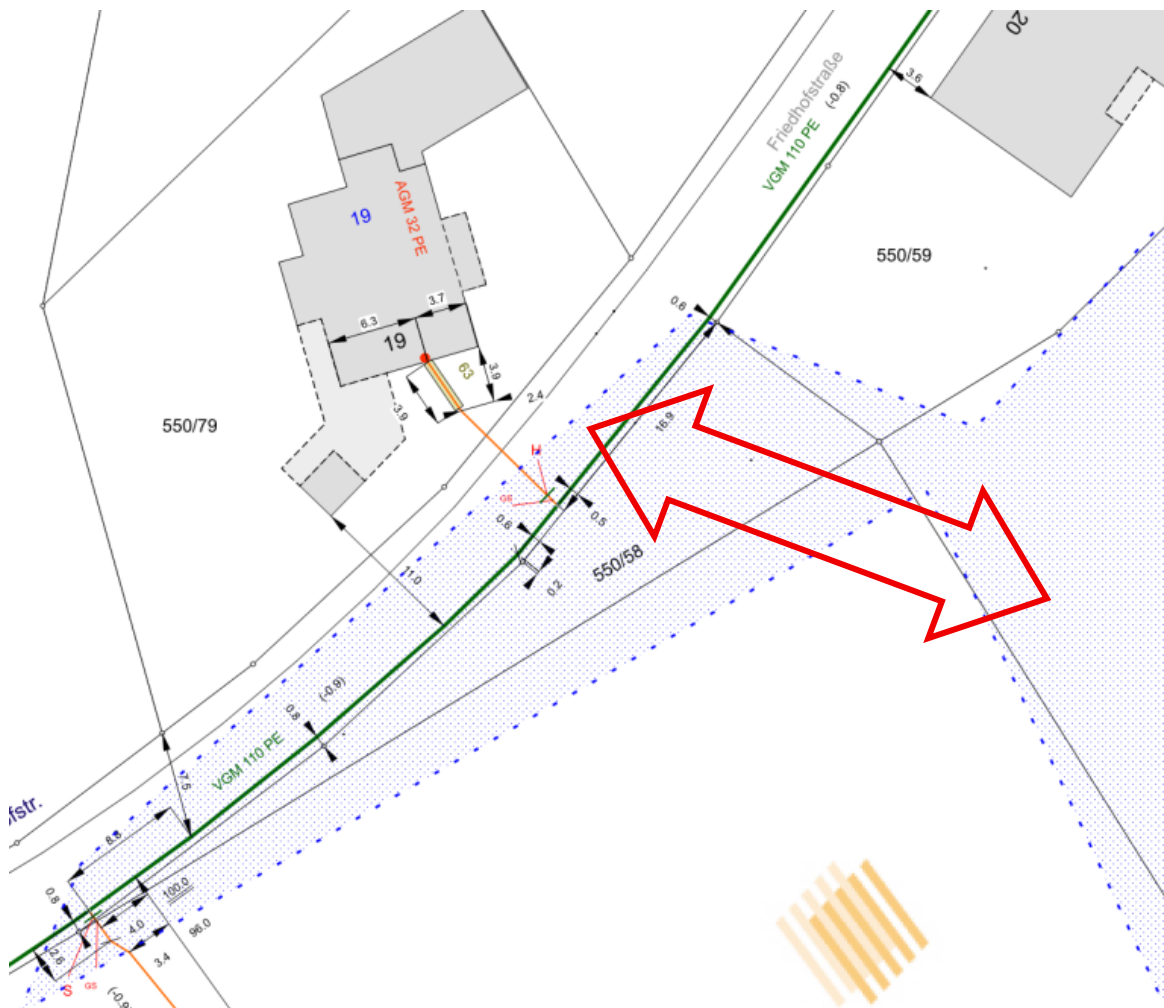


Abbildung 8: Bestandplan der Gasleitungen entlang der Friedhofstraße der Energienetze Bayern mit der symbolhaften Darstellung der geplanten Einfahrt (roter Pfeil), 2025
(Quelle: Gemeinde Niederaichbach, ohne Maßstab)

3.10 Grünordnung

In der Bebauungsplanung sind sowohl in der Planzeichnung als auch in textlicher Form grünordnerische Festsetzungen integriert. In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen mit Baumpflanzungen, Flächen und Standorte mit Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und Frei- und Grünflächen (Spielplatz) für die Kindertagesstätte festgesetzt. Auf diesen Flächen (Frei- und Außenanlagen des Spielplatzes und Bewegungsflächen) sind die Ausgestaltung und Errichtung von folgenden Nutzungen und Anlagen zulässig: Wiese, Rasen, Pflaster und Flächen für Anpflanzungen sowie Möblierungen, Spielgeräte und Aufschüttungen („Hügel/Anhöhe“).

Weiter werden textliche Festsetzungen zur Grünordnung unter IV. benannt. Dabei geht es u.a. um die Anlage, Sicherung und Erhaltung der Frei- und Grünflächen, insbesondere der Vegetationsflächen mit der Anpflanzung von Gehölzen. Auch Mindestanforderungen von Pflanzqualitäten für Sträucher und Bäume sowie die zu verwendende Gehölze (Artenliste) werden festgesetzt. Dabei geht es vor allem

um die Pflanzung von standortgerechten, autochthonen und regionaltypischen Arten und Sorten. Nicht zulässig sind die Anlage von Stein- und Schottergärten und die Verwendung von nicht heimischen und seltsam anmutenden Laub- und Nadelgehölzen wie Thujen, Kirschlorbeer und Bambus, vor allem im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Dies begründet sich durch die Stärkung der „heimischen“ biologischen Vielfalt und die Erhaltung von Flächen mit Boden und Vegetation für Pflanzungen und den Erhalt von Bodenfunktionen (z.B. Filterung und Pufferung von Stoffen und Wasserrückhalt) und einen authentischen Übergang von Siedlungsrand zur Landschaft.

3.11 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Forcierung des Klimaschutzes und dessen politischen Vorgaben können mit dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und dem Ziel neben der Errichtung einer Kindertagesstätte auch die Stärkung der grünordnerischen Entwicklung im Sinne des Klimaschutzes, Folge geleistet werden.

In den grünordnerischen Festsetzungen in Plan und Text sowie in der Begründung mit Umweltbericht werden konkrete Maßnahmen benannt werden, die zum Schutz des Klimas im Bereich des Planungsgebietes berücksichtigt werden. Siehe dazu zusammenfassend die Kapitel 3.10 der Begründung und Kapitel 4.8.2 des Umweltberichtes.

4 UMWELTBERICHT

Grundlage für die Erstellung und Gliederung des Umweltberichtes stellt die Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB dar. Dabei geht es bei der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 um voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.

4.1 Planungsabsicht, Lage und Zielsetzung des Bauleitplans

Die Gemeinde Niederaichbach beabsichtigt bzw. der Gemeinderat hat beschlossen, Flächen im nördlichen Gemeindegebiet, im Hauptort selbst, für die Errichtung einer Kindertagesstätte („KiTa“) bereitzustellen. Für das Bauvorhaben soll der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Isarau“ erarbeitet werden. Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung einer Kindertagesstätte.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Isarau“ erfolgt im „Parallelverfahren“ mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung verfolgt zusammenfassend nachfolgende städtebauliche geordnete Entwicklung und Neuordnung (Zielsetzungen):

- Errichtung einer Kinder-Tagesstätte bestehend aus Kindergarten und Kinderkrippe
- Verkehrliche Erschließung und Zufahrt erfolgen über die Friedhofstraße über eine geplante öffentlichen Verkehrsfläche mit separatem Gehweg
- Neuordnung der öffentlichen Grünflächen im Zufahrtsbereich mit der Versetzung des Marterls „St. Josef“ und der Neuanlage von Gehölzen um das Marterl
- Errichtung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für die Zufahrt zur Einrichtung, den Bring- und Abholverkehr und die Unterbringung von Parkplätzen
- Neuordnung der öffentlichen Grünflächen im Zufahrtsbereich mit der Versetzung des Marterls „St. Josef“ und der Neuanlage von Gehölzen um das Marterl
- Anlage der Außenanlagen und Spielflächen östlich des Hauptgebäudes zur freien Landschaft gerichtet
- Kennzeichnung und Errichtung von Flächen für die Behandlung des Niederschlagwassers an topografisch günstigen Standorten im östlichen Geltungsbereich
- Anlage einer Eingrünung (Heckenstruktur) zur freien Landschaft hin als Abgrenzung zum Orts- und Siedlungsrand
- Angemessene Durchgrünung des Planungsgebietes durch planliche und textliche Festsetzung von Gehölzen

4.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung in der Planung

4.2.1 Fachgesetze

Schutzgut	Fachgesetze / Richtlinien sowie Fachziele
Mensch	Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Vorordnungen, TA Lärm 1998, DIN 18005, Geruchsimmis-sionsrichtlinie, VDI-Richtlinie, Bundesnaturschutzgesetz.
	<u>Ziele:</u> Schutz des Wohnumfelds und der Erholungseignung <u>Berücksichtigung:</u> In der Umgebung sind Wohngebiete und ein Sportzentrum vorhanden. Nach dem Bundesimmissi-onsschutzgesetz stellen Geräusche und Lärm von Kinder-tagesstätten im Außenbereich grundsätzlich keine schädli-che Umwelteinwirkung dar. Die Planung beschäftigt sich dennoch mit dem Thema und situiert die Außenanlagen hinter das Gebäude in Richtung des Landschaftsraumes. Somit ist davon auszugehen, dass sich die Geräuschkulisse der Kindertagesstätte merklich reduziert.
	Das Planungsgebiet an sich hat wegen seiner überwie-gend landwirtschaftlichen Nutzung keine nennenswerte Eignung zur Erholung und für die Freizeitnutzung.
Boden und Fläche	Bundes- und Landesbodenschutzgesetze inkl. Boden-schutzverordnung, Baugesetzbuch
	<u>Ziele:</u> Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen und Minderungen von Beeinträchtigungen durch sparsamen Umgang mit Grund und Boden <u>Berücksichtigung durch:</u> - reduzierte Grundflächenzahl bezüglich der Nutzungsart - sachgerechter Umgang des Bodens bei Geländemodel-lierungen - Herstellung eines landschaftsgerechten Übergangs zur freien Landschaft
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz, Baugesetzbuch
	<u>Ziele:</u> Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, darunter fal-len oberirdische Gewässer und Grundwasser; Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Retention im Pla-nungsgebiet und Minimierung der Versiegelung

Schutzgut	Fachgesetze / Richtlinien sowie Fachziele
	<u>Berücksichtigung</u> durch: - keine Inanspruchnahme von wasserwirtschaftlich bedeutsamen Bereichen, z.B. Überschwemmungsgebiete und HQ-Flächen) - Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen - Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagwassers auf dem eigenen Grundstück - reduzierter Versiegelungsgrad
Klima / Luft	Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch, BImSchG / TA Luft <u>Ziele:</u> Erhaltung der Durchlüftung und Vermeidung zusätzlicher Schadstoffbelastungen der Luft <u>Berücksichtigung</u> durch: - keine wesentliche Beeinträchtigung wichtiger lokal bedeutsamer Durchlüftungsbahnen und Kaltluftentstehungsgebiete - angemessene Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes
Tiere / Pflanzen (biol. Vielfalt)	Bundesnaturschutzgesetz, Bayerisches Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch, FFH-RL, VS-RL <u>Ziele:</u> Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener und neu zu schaffender Lebensräume, vorrangige Kompensation für Beeinträchtigungen im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung, <u>Berücksichtigung</u> durch: - Durch- und Eingrünung des Planungsgebiets - Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Landschaftsbild	Bundesnaturschutzgesetz, Bayerisches Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch <u>Ziele:</u> Schutz des Orts-/Landschaftsbildes <u>Berücksichtigung</u> durch: - Herstellung eines landschaftsgerechten Übergangs zur freien Landschaft

Schutzgut	Fachgesetze / Richtlinien sowie Fachziele
	- Planung von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen
Kultur- und Sachgüter	Bayerisches Denkmalschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Baugesetzbuch, Kreislaufwirtschaftsgesetz <u>Ziele:</u> Erhalt schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmale; Schutz und Sicherstellung von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen als Sachgut (Integration auch bei anderen Schutzgütern denkbar) <u>Berücksichtigung</u> durch: - Prüfung von Denkmälern im Planungsgebiet bzw. in dessen angrenzende Umgebung - → im Planungsgebiet und in der direkten Umgebung sind keine amtlich aufgenommenen Denkmäler vorhanden - entlang der Friedhofstraße ist der Bildstock („Marterl“) zum heiligen Josef vorhanden - Dieser Bildstock muss auf Grund der Zufahrt versetzt werden. Ein neuer Standort ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt. - Vermeidung von Abfall - Nutzung und Zugabe von Abfall als Sachgut in die Kreislaufwirtschaft

Es ist davon auszugehen, dass diese Inhalte und Ziele durch den Bebauungsplan eingehalten werden. Nach derzeitigem Stand werden keine naturschutzfachlich relevanten Schutzgebiete oder Schutzobjekte in Verbindung mit Kompensationsmaßnahmen direkt und erheblich beeinträchtigt.

4.2.2 Fachprogramme, Fachpläne und fachbezogenen Inhalte

Nachfolgend erfolgen Beschreibungen und Prüfungen von fachbezogenen Programmen, Plänen und sonstigen planungsrelevanten Inhalten im Zusammenhang mit der Planung.

4.2.2.1 Schutzgebiete nach Europäischem Recht (Abb. 9)

Das Netz „Natura 2000“ besteht aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und den Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG) nach der Vogelschutzrichtlinie. Diese Schutzgebiete werden von den einzelnen EU-Mitglieder nach einheitlichen Standards ausgewählt und unter Schutz gestellt.

Im Planungsgebiet und in der direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete nach europäischem Recht vorhanden.

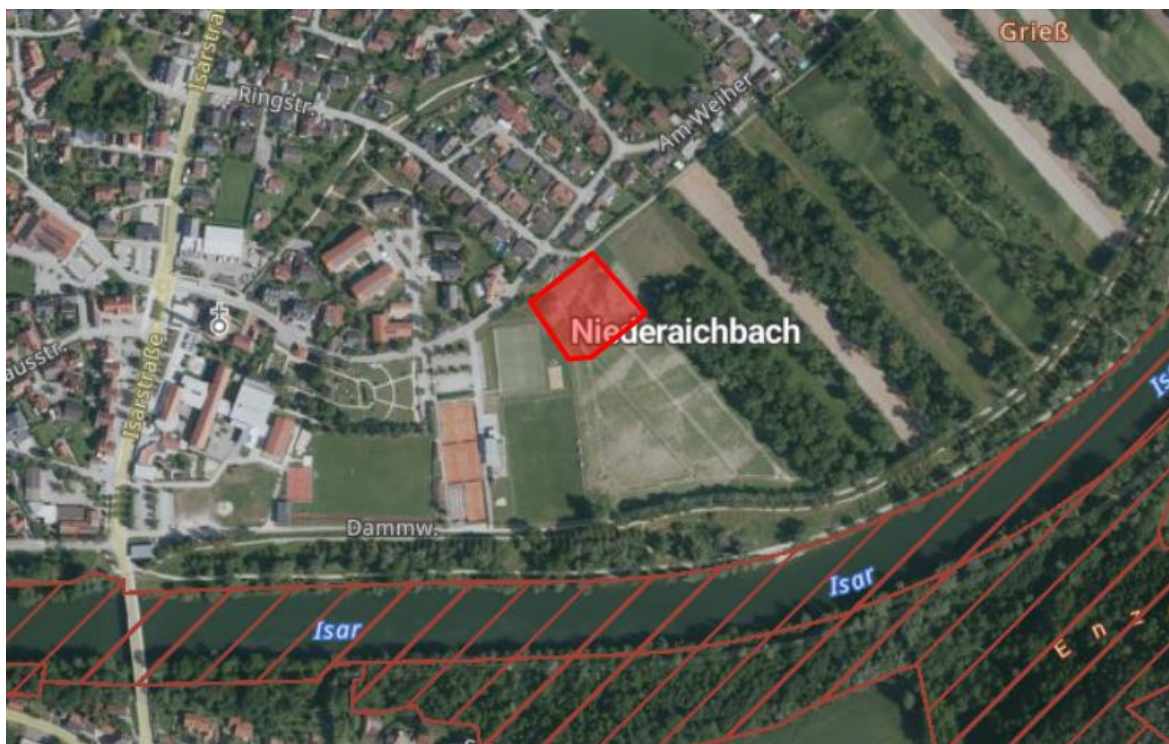


Abbildung 9: Luftbild mit Änderungsbereich (rote Fläche) und FFH-Gebiete (braun schraffierte Fläche), 2025 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab))

In der Umgebung befinden sich keine Vogelschutzgebiete, jedoch das FFH-Gebiet „Unteres Isartal zwischen Niederviehbach und Landau“ mit der Gebietsnummer 7341-301. Dieses FFH-Gebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 321ha und besteht aus unterschiedlichen räumlich getrennten Bestandteilen bzw. Teilflächen. Dieses in der Abbildung 7 dargestellte FFH-Gebiet entlang der Isar hat die Teilnummer 7341-301.17 mit einer Flächengröße von 42ha.

Auf Grund der räumlichen Distanz und den topografischen Gegebenheiten (Damm) ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch das Planungsgebiet ausgeschlossen ist.

4.2.2.2 Schutzgebiete nach nationalem Recht

Schutzgebiete nach nationalem Recht in Deutschland sind Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete, Natur- und Nationalparke.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Landschaftsschutz- (LSG), Naturschutzgebiet (NSG), National- oder Naturpark. In der näheren Umgebung sind nach deren Prüfung keine derartigen Schutzgebiete vorhanden. Eine Beeinträchtigung ist daher ausgeschlossen.

4.2.2.3 Biotopkartierung und gesetzlich geschützte Biotope

Die Biotopkartierung liefert wichtige Grundlagen für den Naturschutz und trägt dadurch wesentlich zur Erhaltung der ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteile für die nachfolgende Generation bei. Da nach einheitlichen Vorgaben kartiert wurde, erhält man eine Übersicht über wertvolle und erhaltenswerte Biotope in Bayern. Häufig gehören diese kartierten Biotope zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG.

Im Planungsgebiet und direkt daran angrenzend sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden (Abb. 10). Nach Sichtung des Planungsgebietes und auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind gesetzlich geschützte Biotope auszuschließen.



Abbildung 10: Luftbild mit Änderungsbereich (rote Fläche) und kartierten Biotopen (magenta-farbige Flächen), 2025 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

In der Umgebung sind kartierten Biotope vorhanden. Auf Grund der räumlichen Distanz und landschaftlichen Gegebenheiten (z.B. Gehölze, Landwirtschaft) kann eine Beeinträchtigung durch das Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

4.2.2.4 Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet und in keinem Bereich mit Hochwassergefahrenflächen (Abb. 11). Somit ist diesbezüglich mit keinen Restriktionen im Planungsgebiet zu rechnen.

Entlang der Isar sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen (HQ_{häufig}, 100 und extrem) vorhanden.



Abbildung 11: Luftbild mit Planungsgebiet (rote Fläche), festgesetzten Überschwemmungsgebieten (karierte Schraffur) und Hochwassergefahrenflächen HQ-extrem (blau-weißliche Flächen), 2025 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

4.2.2.5 Wassersensibler Bereich

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Ein Großteil der Siedlungsfläche von Niederaichbach inkl. dem Planungsgebiet liegen in wassersensiblen Bereichen (Abb. 12). Im Planungsgebiet könnten Überspülungen oder hoch anstehendes Grundwasser das Gelände und die darin befindlichen Nutzungen beeinträchtigen. Auch potentielle Fließwege bei Starkregenereignissen sind im Planungsgebiet vorhanden, die einen mäßigen bis erhöhten Abfluss darstellen. Der Abfluss des Wassers erfolgt nach Osten. Aus diesem Grund wird das Gelände, auf dem das Hauptgebäude errichtet wird, nicht wesentlich abgetragen, sondern leicht auf ca. 396,50m ü NN erhöht. Das Niederschlagswasser wird bei Starkregenereignissen eine ähnliche Lage und Abflussrichtung einnehmen. Das Gelände des Planungsgebietes ist im Grundsatz nach Osten auszurichten, damit sich das Wasser nicht im Planungsgebiet aufstaut und wie in Abbildung 12 abfließen kann. Somit können mögliche Schäden an baulichen Anlagen vermieden werden.

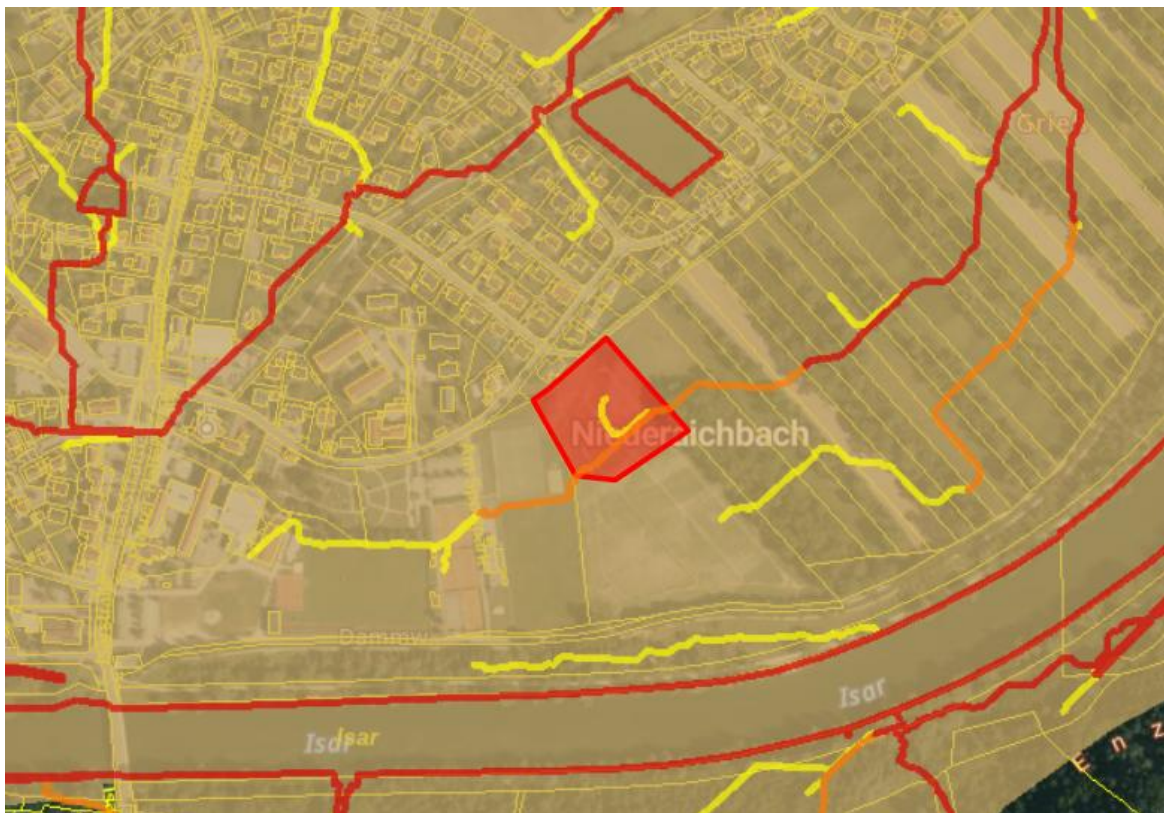


Abbildung 12: Luftbild mit Planungsgebiet (rote Fläche), wassersensible Bereiche (bräunliche Flächen) und potentielle Fließwege bei Starkregen, 2025 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

4.2.2.6 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind nach der Online-Abfrage über den „BayernAtlas“ keine amtlich aufgenommen Boden- Bau- und Landschaftsprägende Denkmäler und Ensemble vorhanden. Somit werden keine Denkmäler im Planungsgebiet beeinträchtigt.

In der umliegenden Umgebung sind auch keine amtlich aufgenommenen Denkmäler vorhanden.

Entlang der Friedhofstraße ist ein Marterl (Bildstock) des heiligen Josefs vorhanden (Abb.13). Dieses muss aufgrund der Erschließung versetzt werden. Auf Ebe-

ne der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Ersatzstandort in der Nähe des derzeitigen Standortes dargestellt (siehe I. Planzeichnung).



Abbildung 13: Webkarte mit Planungsgebiet (rote Fläche) und Marterl St. Josef (Kreuz im gestrichelten Kreis und Foto), 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

Hinweis zur Auffindung von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG):

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer des Grundstücks sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.2.2.7 Altlasten

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Im Planungsgebiet sind keine Aufschüttungen von Altlasten bekannt.

4.3 Beschreibung des Bestandes (Bestandsaufnahme) und Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt (Abb. 14). Im Nordwesten entlang der Friedhofstraße ist das Marterl (Bildstock) vom Heiligen Josef umgeben von einer Heckenstruktur und wenigen Gehölzen vorhanden. Neben einer Linde besteht die Gehölzstruktur fast gänzlich aus Flieder. Westlich des Planungsgebietes ist das Sportzentrum mit einem Fußballplatz und Volleyball-Feld vorhanden. Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich im Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald. Im Norden ist eine asphaltierte Stichstraße, die sich zwischen den Wohnbebauungen der Hausnummer 20 und 22 befindet, ausgehend von der Friedhof-

straße, die in einem Schotterweg für die Bewirtschaftung von Wald und Felder übergeht, vorhanden.



Abbildung 14: Foto mit Blick über die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Planungsgebietes nach Osten, Mai 2025 (Quelle: brunner architekten)

Nachfolgend wird der Bestand des Planungsgebietes mit und ohne seine Umgebung je nach Relevanz nach Schutzgütern beschrieben und der Zustand eingestuft. Die Beschreibung und Einstufung der Schutzgüter erfolgen nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fortschreibung des Leitfadens vom Dezember 2021) und nach verbal-argumentativen Einschätzungen. Die Einstufung und Bewertungsskala geht dabei von einer geringen, mittleren und hohen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus.

4.3.1 Schutzgut Boden und Fläche

Der Boden und die Fläche des Planungsgebietes werden überwiegend ackerbaulich als intensive Ackerfläche genutzt. Im geringen Umfang sind gepflegte Grünflächen (Rasenflächen), Gehölze und Heckenstrukturen und ein Denkmal als Mauerl vorhanden. Bauliche Anlagen, insbesondere Gebäude sind nicht vorhanden. Der Boden wird als anthropogen überprägter Boden mit ackerbaulicher Nutzung ohne kulturhistorische Bedeutung eingeordnet.

Das Planungsgebiet ist bezüglich der Bodentypen folgendermaßen einzuordnen (Abb. 15):

- Fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatsandkies, Nr. 84c (siehe Abb. 15, bläuliche Fläche)

Es sind keine anmoorigen oder moorigen Böden nach der Moorbodenkarte des Landesamtes für Umwelt, kurz LfU vorhanden.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Stand nicht vorhanden. Es gibt auch keinen Anhaltspunkt auf Vorhandensein von Kampfmittel.



Abbildung 15: Bodeneinwertung des Planungsgebietes (schwarzer Umgriff) nach der Übersichtsbodenkarte (ÜBK25) des Landesamtes für Umwelt, 2025 (Quelle: FIN-Web, LfU)

Somit wird das Schutzgut Boden und Fläche wegen seiner überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet.

4.3.2 Schutzgut Klima / Luft

Das Planungsgebiet ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche) geprägt. Weiter wird das Planungsgebiet am Ortsrand von Sportanlagen im Westen und Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) im Norden mit einigen Gehölzstrukturen umgeben. Bei den Verkehrsflächen handelt es sich um untergeordnete Straßen, die für Erschließung des Wohngebietes „Am Gries“ und dem Sportzentrum genutzt werden. Übergeordnete Verkehrsflächen wie Kreis- oder Staatsstraße sind nicht vorhanden. Das Planungsgebiet liegt am Ortsrandbereich und ist somit relativ gut durchlüftet. Lokalklimatisch wirksame Luftaustauschbahn (z.B. freie Korridore wie Straßen oder Bäche in Hanglage durch bebaute Bereiche) und Kaltluftentstehungsgebiete (wie z.B. Wälder und größere Gehölzstrukturen) sind nicht erkennbar, vorhanden und betroffen. Es sind keine stark befahrenen Straßen vorhanden. Bioklimatische oder lufthygienische Einschränkungen und Vorbelastung sind nicht erkennbar.

Nach dieser Beschreibung wird das Schutzgut Klima und Luft mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet.

4.3.3 Schutzgut Wasser

Die Flächen des Planungsgebietes liegen in keinem Überschwemmungsgebiet oder in keinem Bereich mit Hochwassergefahrenflächen. Das Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich, wobei dazu ergänzt werden muss, dass

ein Großteil des Siedlungsbereiches von Niederaichbach im wassersensiblen Bereich liegt (siehe Kapitel 4.2.2.5).

Der Boden steht zur Grundwasseranreicherung und -speicherung zur Verfügung und es kann von einem relativ hohen intaktem Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Dies begründet sich nach Sichtung der digitalen hydrogeologischen Karte mit Grundwassergleichen des Bayern Atlas, auf dieser von einem durchschnittlichen mittleren Grundwasserstand von ca. 367,50m auszugehen ist. Im Planungsgebiet sind derzeit keine baulichen Anlagen vorhanden. Derzeit versickert das Niederschlagswasser im Planungsgebietes (Ackerflächen) und wird Richtung Südosten abgeführt). Durch die intensive Nutzung der Fläche als Ackerfläche ist davon auszugehen, dass die Flächen gedüngt werden und so auch Düngemittel wie Nitrat u.a. in das Grundwasser gelangen könnten.

Im Zuge des Planungsprozesses wurde der geotechnische Bericht Nr. 25221773 vom 11.11.2025 des Büros IHM aus Hengersberg erstellt. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf Grundlage der Ergebnisse dieses Berichtes, insbesondere der Bodenaufschlüsse und -ansprache ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser an dem geplanten Standort des Bebauungsplanes versickert werden kann. Im weiteren Planungsverlauf werden an dem geplanten Standort zur Versickerung weitere Untersuchungen wahrscheinlich werden, um dies vor einer Umsetzung sicherstellen zu können.

Auf Grund der Beschreibung wird das Schutzgut Wasser mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet.

4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als intensive Ackerfläche genutzt. An den Rändern sind untergeordnet Gehölze vorhanden.

Potenzielle natürliche Vegetation (PNV):

Die PNV stellt einen gedachten Zustand dar, der auf Grundlagen von bestehenden Boden- und Klimaverhältnissen eine sich wahrscheinlich entwickelnde Vegetation aufzeigt. Dabei wird der Einfluss des Menschen auf die Fläche gedanklich ausgeblendet. Auf der Fläche des Änderungsbereiches würde sich nach der Karte des Landesamtes für Umwelt in Bayern *ein „Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald“ (E7b)* entwickeln.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Gebiet der Wiesenbrüter- und Feldvogelkulis (Quelle: FIN-Web, LfU). Moorige und anmoorige Bereiche nach der Moorbodenkarte sind nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet oder Nationalpark. Kartierte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auf dieser Grundlage wird das Schutzgut Arten und Lebensräume derzeit mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet.

4.3.5 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Die Landschaft und das Landschaftsbild des Planungsgebietes ist zum einen durch ausgeräumte, landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Sichtbeziehungen zu Waldrändern und zum anderen von der bestehenden Wohnbebauung und der Einrichtungen des Sportzentrum (Sportplatz) geprägt. Das Planungsgebiet liegt am Orts- und Siedlungsrand zur freien Landschaft. Akustisch wird das Planungsgebiet von Geräuschen der Wohnbebauung und vor allem des Sportzentrums tangiert. Übergeordnete Straßen wie Kreis- und Staatsstraßen mit Vorbelastungen hinsichtlich des Lärms sind in der Nähe des Planungsgebietes nicht vorhanden. Weite Sicht- und Blickachsen in den Landschaftsraum ausgehend vom Planungsgebiet sind auf Grund der topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten nicht gegeben.

Abschließend und zusammenfassend ist die Landschaft und das Landschaftsbild des Planungsgebietes von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

4.3.6 Schutzgut Mensch

Freizeit und Erholung:

Die Flächen sind für eine Erholungs- und Freizeitnutzung nicht interessant, da diese landwirtschaftlich genutzt werden. Fuß-, Wander- und Fahrradwege sind nach dem Bayern Atlas im Planungsgebiet und daran angrenzend nicht vorhanden.

Schall:

Übergeordnete Straße wie beispielsweise Kreis- und Staatsstraße sind nicht vorhanden. Mit Vorbelastungen ist diesbezüglich nicht zu rechnen. Auf Grund des angrenzenden Sportzentrum ist mit Geräuschen von Sport und Spiel zu rechnen. Im angrenzenden Umfeld des Planungsgebietes sind Wohngebiete bzw. Wohnbebauung vorhanden.

4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Erhaltenswerte Kultur und Sachgüter sowie Denkmäler sind abgesehen von Marterl (Bildstock) „St. Josef“ im Planungsgebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Auf Grund der Planung muss das Marterl versetzt werden.

4.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

Nach der Beschreibung und Einstufung des Bestandes in Kapitel 4.3 wird eine zusammenfassende Übersicht gegeben, welche Bedeutung die Schutzgüter für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Nach der Fortschreibung des „Leitfadens“ (Dezember 2021) werden die Schutzgüter wie folgt bewertet:

Schutzgut	Einstufung des Bestandes und Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gesamtbewertung des Schutzgutes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Arten und Lebensräume	- Intensiv genutzte Ackerfläche - wenige Gehölzstrukturen - keine amtlich kartierten Biotope - keine Schutzgebiete	Gebiet mit geringer Bedeutung
Boden und Fläche	- anthropogen überprägter Boden unter ackerbaulicher Nutzung - kaum befestigte und versiegelten Flächen	Gebiet mit mittlerer Bedeutung
Wasser	- Fläche mit intaktem Grundwasserflurabstand - Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden - im wassersensiblen Bereich	Gebiet mit mittlerer Bedeutung
Klima und Luft	- keine lokalklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden	Gebiet mit geringer Bedeutung
Landschaftsbild	- überwiegend landwirtschaftliche Nutzung ohne Gehölzstrukturen (ausgeräumte Agrarlandschaft) - Planungsgebiet am Ortsrand mit wenigen Gehölzstrukturen	Gebiet mit geringer Bedeutung
Ergebnis	Insgesamt 2 x als Gebiet mit mittlerer Bedeutung 3 x als Gebiet mit geringer Bedeutung Das Planungsgebiet wird zusammenfassend für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als Gebiet mit geringer Bedeutung eingestuft.	

4.5 Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Durchführung der Planung

In diesem Kapitel geht es um die wesentliche Fragestellung im Rahmen der Deckblattänderung, inwieweit durch die Planung Beeinträchtigung und Belastungen von Natur und Landschaft (nach Schutzgütern sortiert) zu erwarten sind. Es ist eine Prognose bei Durchführung bzw. Umsetzung dieser Bauleitplanung. Die Bewertungsskala geht von geringen und/oder unerheblichen, mittleren oder ho-

hen (erheblichen) Beeinträchtigungen und Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter aus.

4.5.1 Schutzgut Boden und Fläche

Es sind keine wertvollen Bodenarten, z.B. moorige oder anmoorige Böden vorhanden. Die Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als intensive Ackerfläche genutzt. Bei einer baulichen Entwicklung des Planungsgebietes wird in das Schutzgut Boden eingegriffen und es werden Flächen versiegelt und befestigt. Somit wird das Schutzgut Boden erheblich beeinträchtigt. Dieser Eingriff wird durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kompensiert. Beispielsweise sind eine geringe Grundflächenzahl, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und baulich die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen in Bereichen der Stellplätze geplant. Weiter Maßnahmen sind im Kapitel 4.8.2 benannt.

Die Auswirkungen des Planungsgebietes auf das Schutzgut Boden sind hoch (erheblich), werden aber durch geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vollständig kompensiert.

4.5.2 Schutzgut Klima/Luft

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass weitere Versiegelungen und Befestigungen von Flächen zu einer zusätzlichen klimatischen Beeinträchtigung führen. Auf Grund der Lage am Ortsrand mit einer guten Durchlüftungssituation der angrenzenden freien Landschaft kann das Planungsgebiet mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut angesehen werden. Es kann gesagt werden, dass es für das Planungsgebiet und den angrenzenden Bereich zu keiner nennenswerten bioklimatischen Beeinträchtigung ausgehend von der Planung kommt. Durch die Planung sind u.a. Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen umzusetzen, die im Gegensatz zur derzeitigen Situation eine positive Wirkung auf die klimatischen Bedingungen haben werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch die Planung als gering eingeschätzt werden.

4.5.3 Schutzgut Wasser

Durch die Planung sind keine Wasserschutzgebiete und Hochwassergefahrenflächen betroffen. Bei einer baulichen Entwicklung werden Flächen befestigt und versiegelt und stehen dem Schutzgut Wasser und dem Wasserhaushalt nicht mehr zur Verfügung stehen. Mit einem erhöhter Wasserabfluss durch versiegelte Flächen, vor allem bei Starkregenereignissen ist zu rechnen.

Das Schutzgut Wasser wird erheblich beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen werden durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kompensiert. So werden Flächen festgesetzt, die für die Behandlung des Niederschlagwassers zu verwenden sind. Auch die leichte Erhöhung des Gebäudes und die Beibehaltung des Geländes für den Abfluss des Niederschlagwasser trägt zur Schadensvermeidung durch mögliche Starkregenereignisse bei. Zusätzlich sind Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und baulich die Verwendung von versickerungsfähigen

gen Belägen in Bereichen der Stellplätze geplant. Der Wasserhaushalt profitiert von der Aufgabe der intensiven Ackernutzung, da die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel eingestellt wird und somit keine schädlichen Stoffe in den Grundwasserhaushalt eindringen können.

Die Auswirkungen des Planungsgebietes auf das Schutzgut Wasser sind erheblich, werden aber durch geplante wasserwirtschaftliche und grünordnerische Maßnahmen kompensiert. Somit sind nur geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

4.5.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Wie bereits beschrieben, wird das Planungsgebiet überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Untergeordnet sind wenige Heckenstrukturen und Gehölze vorhanden. Die Fällung dieser Gehölze ist in der Vegetationsruhe, also in den Wintermonaten durchzuführen.

Im Planungsgebiet sind keine amtlich kartierten Biotop oder wertgebende Schutzgebiete vorhanden. Im Planungsgebiet werden weitere und mehrere Gehölzstrukturen eingeplant. Es sind Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen an den Rändern zur freien Landschaft und auf dem Baugrundstück umzusetzen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Somit werden die Beeinträchtigungen über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen um ein Vielfaches kompensiert.

Nach diesen Ausführungen lassen sich die Auswirkungen des Planungsgebietes auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als gering einstufen. In Summe und mittelfristig werden sich die Lebensräume mit Gehölzstrukturen vergrößern, in qualitativer und quantitativer Hinsicht.

4.5.5 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Inwieweit die Veränderungen des Planungsgebiet als Beeinträchtigung der Landschaft und des Landschaftsbilds empfunden werden, hängt von der subjektiven Wahrnehmung des Betrachters ab. Dazu kommt die subjektive Wertigkeit des Orts- und Landschaftsbildes im Gesamtkontext, d.h. welche Stellung und Gewichtung bekommt das Orts- und Landschaftsbild gegenüber anderen Belangen, z.B. Schaffung von Arbeitsplätzen.

Dennoch können objektive Aussagen getroffen werden, welche Auswirkungen zu erwarten sind.

Derzeit werden die Flächen des Planungsgebietes am Orts- und Siedlungsrand überwiegend ackerbaulich genutzt. Exponierte Lagen und weite Blick- und Sichtachsen werden durch das Planungsgebiet nicht beeinträchtigt. Die Erweiterung des Ortsrandes durch das Bauvorhaben wird als gering bewertet, da eine Kindertagesstätte errichtet wird und keine neue Siedlungsentwicklung im Sinne einer Ausweisung von neuen Wohnbauflächen stattfindet. Das Planungsgebiet wird zur freien Landschaft bzw. zu den derzeit genutzten landwirtschaftlichen Flächen mit Gehölzstrukturen abgegrenzt, um eine klare Abgrenzung zwischen dem Siedlungs- und Landschaftsraum zu erzeugen. Weitere Durchgrünungsmaßnahmen sind geplant und im Bebauungsplan festgesetzt.

Nach diesen Ausführungen lassen sich die Auswirkungen des Planungsgebietes auf das Orts- und Landschaftsbild als gering eingestuft.

4.5.6 Schutzgut Mensch

Erholung und Freizeit:

Das Planungsgebiet an sich hat keine Funktion als Freizeit- und Erholungsgebiet, da dieses überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.

Lärm:

Während der Bauphase ist mit baubedingten Auswirkungen durch Immissionen wie beispielsweise Lärm und Staub von Baumaschinen und Schwerlastverkehr zu rechnen. Baubedingte Belastungen sind insgesamt aufgrund der zeitlichen Befristung und der Beschränkung auf die Tagzeit hinnehmbar und auch nicht vermeidbar.

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz stellen Geräusche und Lärm von Kindertagesstätten grundsätzlich keine schädliche Umwelteinwirkung dar.

Die Planung beschäftigt sich dennoch mit dem Thema und situiert die Außenanlagen hinter das Gebäude in Richtung des Landschaftsraumes. Somit ist davon auszugehen, dass sich die Geräuschkulisse der Kindertagesstätte merklich reduziert.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden als gering eingestuft.

4.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind abgesehen vom Marterl des heiligen Josefs keine Kultur- und Sachgüter, insbesondere Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Das Marterl muss auf Grund der Zufahrt zur Kindertagesstätte versetzt werden.

Die neue Lage wird in der Planzeichnung der Bebauungsplanung dargestellt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Marterl werden als gering eingestuft.

4.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu einer erheblichen Verstärkung der Beeinträchtigung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung führen könnten, sind nicht erkennbar. Es ist von „normalen“ Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern auszugehen.

4.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen zur gegenwärtigen Situation. Die Flächen bleiben weiterhin landwirtschaftlich als Ackerflächen erhalten. Die vorhandenen Gehölze werden sich weiterentwickeln.

4.7 Artenschutz

Nach Sichtung der Fläche und naturschutzfachlichen Gegebenheiten ist eine artenschutzrechtliche Prüfung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Siehe dazu die Bestandsbeschreibungen im Kapitel 4.3.

4.8 Eingriffsregelung und Kompensation

Bauliche Entwicklungen führen durch ihren Flächenverbrauch, ihre Veränderungen in der Oberflächengestalt und Bodenstruktur und ihre Flächenversiegelung zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Sinne des §14 BNatSchG und § 1a BauGB.

Somit wird auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehrs“ (Stand 2021), kurz „Leitfaden“ die Abhandlung der Eingriffsregelung vorgenommen.

Im „Leitfaden“ ist in Abbildung 4 das Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dargestellt. Nach dieser Prüfung, ob das „Regelverfahren“ oder die „Vereinfachte Vorgehensweise“ angewandt wird, und unter Einbezug der Festsetzung und Bestandsbeschreibungen mit Bewertungen unter 4.3 des Umweltberichtes kann die Vereinfachte Vorgehensweise angewandt werden. Dazu wird die Checkliste in Abb. 5 des Leitfadens herangezogen und im nachfolgenden Kapitel geprüft.

4.8.1 Eingriff und Kompensationsbedarf

Im „Leitfaden“ ist in Abbildung 5 die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise zu Ausgleichsflächen dargestellt. Diese Checkliste wird nachfolgend übernommen und inhaltlich ergänzt. Wenn alle Fragen / Thesen mit „ja“ beantwortet werden können, ist kein weiterer Kompensation- und Ausgleichsbedarf erforderlich.

Checkliste:

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	☒	☐
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	☒	☐
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens:	☒	☐

zu 1.2:

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Diese Einrichtung dient der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete, hier allgemeines Wohngebiet „Am Gries“. Ausnahmsweise kann diese Frage mit ja beantwortet werden. In diesem Fall ist nicht die Art

Entwurf i. d. Fassung v. 26.01.2026

der baulichen Nutzung, sondern das Maß der baulichen Nutzung entscheidend (siehe 1.3).

1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	☒	☐
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie ■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ■ Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	☒	☐
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraum- verbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen:	☒	☐

zu 2.2:

Im Bebauungsplan werden planliche und textliche Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung benannt. So werden Gehölzstrukturen wie mehrreihige Hecken und Solitärbäume mit heimischen und autochthonen Arten festgesetzt.

3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maß- nahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen	☒	☐

zu 3.0:

- Reduktion der Flächenversiegelung über die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf: keine größeren Geländemodellierungen
- schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens, soweit der Boden benötigt wird
- Schutz vor Bodenverdichtung: dies gilt für die öffentlichen Grünflächen, den Außenbereich (Freianlagen) und die Flächen für die Behandlung des Niederschlagswassers

4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒	☐
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒	☐
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen	☒	☐

zu 4.3:

Im Bebauungsplan werden planliche und textliche Festsetzungen zum Schutzgut Wasser benannt:

- Kennzeichnung von Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden
- keine Eingriffe in den Grundwasserkörper: keine größeren baulichen Anlagen unter Flur geplant, z.B. Keller, Tiefgaragen u.a.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Deckschichten auszuführen

5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	☒	☐
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	☒	☐
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	☒	☐
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen	☒	☐

zu 6.3:

Im Bebauungsplan werden planliche und textliche Festsetzungen zum Schutzgut Landschaftsbild bzw. Einbindung in die Landschaft benannt:

- festgesetzte Heckenstrukturen entlang des Übergangs zur freien Landschaft und zur landwirtschaftlichen Nutzung
- Eingrünung des Planungsgebietes mit Solitärbäumen zur Wohnbebauung und zum Sportzentrum
- angemessene Durchgrünung auf den öffentlichen Grünflächen, auch in Verbindung mit dem Marterl, und im Planungsgebiet selbst, insbesondere auf den Freiflächen und Stellplätzen

↓ ↓
Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Schlussfolgerung:

Alle Fragen und Thesen sind unter Einbezug der Planung und der Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan mit „ja“ beantwortet worden, daher sind keine weiteren Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.8.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs

Als Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahme des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich folgende Maßnahmen nach Schutzgüter sortiert umzusetzen:

Tiere und Pflanzen:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Solitärgehölze und Heckenstrukturen)
- Verwendung von standortgerechten und regionaltypischen Arten und Sorten
- Verbot der Anlage von Stein- und Schottergärten und Kunstrasenflächen
- Verwendung von autochthonem Saatgut für die nicht mit Gehölzen anzupflanzenden Flächen
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmittel im Außenbereich

Wasser:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze auf dem Baugrundstück
- Festsetzung von Flächen für die Behandlung des Niederschlagwassers
- keine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers durch unterirdische bauliche Anlagen wie Keller und Tiefgaragen
- Berücksichtigung des wassersensiblen Bereiches mit Starkregenereignissen in die Planung

Boden:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze auf den Baugrundstücken
- Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke und deren dauerhafte Sicherung und Erhalt der Bodenfunktionen
- sachgerechter Ausbau, Lagerung und Einbau des Bodens bei der Geländemodellierung (vor allem mit den oberen humosen Bodenschichten)

Landschaft und Landschaftsbild:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch unterschiedliche Bepflanzungen (Solitärgehölze, Baum- und Stauchhecken),
- Festgesetzte Eingrünung der Ränder zur freien Landschaft als klare Abgrenzung des Orts- und Siedlungsrandes
- Festsetzung von zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen, um größere Geländemodellierungen zu vermeiden

4.9 Landwirtschaft

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen wie Geruch, Lärm und Staub sind zu dulden. Bei Pflanzungen zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken sind auf Grund der Bewirtschaftung die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Der Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist der Gemeinde Niederaichbach bewusst. Der Errichtung der Kindertagesstätte wird Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.

4.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf eine Prüfung von alternativen Standorten im Gemeindegebiet wird verzichtet, da zum einen dieser ausgewählte Standort gut geeignet ist und zur Versorgung der nahen gelegenen Wohngebiete beiträgt und zum anderen sich das Grundstück im Eigentum der Gemeinde befindet. Weitere Informationen sind in der Begründung der „parallel“ geänderten Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan ersichtlich.

Auf Ebene der Bebauungsplanung wird auf eine Prüfung von alternativen Planungsmöglichkeiten verzichtet bzw. ist nicht erkennbar, zu welchem Mehrwert diese beiträgt. Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Varianten erarbeitet, die im Gemeinderat vorgestellt und diskutiert wurden. Der Gemeinderat hat sich für diese Variante entschieden, die in die „Sprache“ der Bebauungsplanung übertragen wurde und hier vorliegt.

4.11 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

Die Erstellung des Umweltberichtes auf Grundlage der Anlage 1 BauGB, die Beschreibungen, Analysen und Ergebnisse erfolgten nach derzeitigem Kenntnisstand und verbal-argumentativ. Es sind keine gravierend technischen Schwierigkeiten aufgetreten. Verwendete Quellen sind im Literaturverzeichnis im Kapitel 5 zu finden.

4.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB ist die Gemeinde Niederaichbach für die Durchführung des Monitorings verantwortlich. Deshalb hat die Gemeinde Sorge zu tragen, dass die grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere die Pflanzmaßnahmen im Planungsgebiet umgesetzt werden. Die planlichen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung sind einzuhalten.

4.13 Zusammenfassung

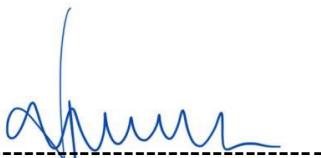
Die Gemeinde Niederaichbach beabsichtigt bzw. der Gemeinderat hat beschlossen, Flächen im nördlichen Gemeindegebiet, im Hauptort selbst, für die Errichtung einer Kindertagesstätte („KiTa“) bereitzustellen. Für das Bauvorhaben soll der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Isarau“ erarbeitet werden. Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung einer Kindertagesstätte.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Isarau“ erfolgt mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im „Parallelverfahren“ nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Der betroffene ca. 1,0ha große Geltungsbereich liegt am Siedlungsrand des Hauptortes, ca. 350m vom Kirchplatz entfernt. Grundlegendes Ziel der Bebauungsplanung ist es, die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen in eine Kindertagesstätte mit Verkehrsflächen und Außenbereich zu entwickeln. Somit wird der Siedlungsrand zwischen bestehender Wohnbebauung und Sportzentrum geringfügig erweitert. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neu geplante Stichstraße ausgehend von der bestehenden Friedhofstraße. Neben der Errichtung von baulichen Anlagen sind u.a. die Umsetzung des Martels, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, vor allem zum freien Landschaftsraum hin und festgesetzte Flächen für die Behandlung des Niederschlagswassers geplant. Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde der Leitfaden zur Eingriffsregulierung in der Bauleitplanung verwendet. Mit der Sichtung und Prüfung der Unterlagen über eine Checkliste kommt man zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung unterschiedlicher städtebaulicher und landschaftsplanerischer (grünordnerischer) Festsetzungen und Maßnahmen keine weiteren Kompensations- und Ausgleichsflächen erforderlich sind.

Der Bestand und die Bewertung von Natur und Landschaft des Planungsgebietes wird zusammenfassend als gering eingestuft. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Natur und Landschaft bzw. die Schutzgüter werden zusammenfassend auch in Verbindung mit den durchzuführenden und festgesetzten Maßnahmen als gering eingestuft. Das „mittel“ bezieht sich überwiegend auf das Orts- und Landschaftsbild.

Deggendorf, den 26.01.2026



Robert Brunner,
Architekt und Stadtplaner

brunner architekten
INGENIEURE GMBH

kandlbach 1
94234 viechtach

metzgergasse 19
94469 deggendorf

5 Literaturverzeichnis

BauGB – Baugesetzbuch in der derzeit aktuellen Fassung

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der derzeit aktuellen Fassung

BayernAtlas – Geodatenanwendung; Abfrage am 16.09.2025; Bayerische Vermessungsverwaltung

BayNatSchG – Bayerisches Naturschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

FIN-WEB – Fachinformationssystem Natur im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege, Abfrage am 16.09.2025; Bayerisches Landesamt für Umwelt

KrWG – Kreislaufwirtschaftsgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP); Stand 01.01.2020: Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Finanzen

Regionalplan Region 13 – Landshut; Abfrage am 16.09.2025: Herausgeber: Regionaler Planungsverband Landshut

ROG – Raumordnungsgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

StBM – Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, kurz StMB, Stand Dezember 2021: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“

WHG – Wasserhaushaltsgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

6 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes (roter Kreis) im Hauptort Niederaichbach, 2025 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarze Abgrenzung), der DFK mit Flurnummer (orange Linien) und Höhenlinien (graue Linien), 2025 (Quelle: brunner architekten, ohne Maßstab)	5
Abbildung 3: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, 2022 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)	6
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans „Landshut“ (13), 2007 (Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald)	7
Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Niederaichbach mit Änderungsbereich (schwarz gestrichelter Umgriff), 2025 (Quelle: Gemeinde Niederaichbach, ohne Maßstab) .	9
Abbildung 6: bestehende Stromleitungen im Planungsgebiet der ÜZW Netz AG, 2026 (Quelle: ÜZW Netz AG, ohne Maßstab)	13
Abbildung 7: Prüfung der Verkehrsfläche zur Abfallentsorgung: beanspruchte Fahrbahn und Schleppkurven eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (grüne Flächen mit roten Rahmen), 2026 (Quelle: brunner architekten, ohne Maßstab)	14
Abbildung 8: Bestandplan der Gasleitungen entlang der Friedhofstraße der Energienetze Bayern mit der symbolhaften Darstellung der geplanten Einfahrt (roter Pfeil), 2025 (Quelle: Gemeinde Niederaichbach, ohne Maßstab)	15
Abbildung 9: Luftbild mit Änderungsbereich (rote Fläche) und FFH-Gebiete (braun schraffierte Fläche), 2025 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab))	21
Abbildung 10: Luftbild mit Änderungsbereich (rote Fläche) und kartierten Biotopen (magenta-farbige Flächen), 2025 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab))	22
Abbildung 11: Luftbild mit Planungsgebiet (rote Fläche), festgesetzten Überschwemmungsgebieten (karierte Schraffur) und Hochwassergefahrenflächen HQ-extrem (blau-weißliche Flächen), 2025 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)	23
Abbildung 12: Luftbild mit Planungsgebiet (rote Fläche), wassersensible Bereiche (bräunliche Flächen) und potentielle Fließwege bei Starkregen, 2025 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)	24
Abbildung 13: Webkarte mit Planungsgebiet (rote Fläche) und Marterl St. Josef (Kreuz im gestrichelten Kreis und Foto), 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)	25
Abbildung 14: Foto mit Blick über die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Planungsgebietes nach Osten, Mai 2025 (Quelle: brunner architekten)	26
Abbildung 15: Bodeneinwertung des Planungsgebietes (schwarzer Umgriff) nach der Übersichtsbodenkarte (ÜBK25) des Landesamtes für Umwelt, 2025 (Quelle: FIN-Web, LfU)	27