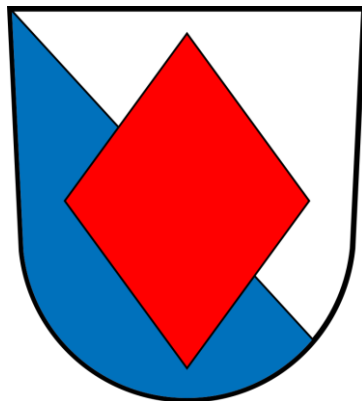


**B E G R Ü N D U N G**  
mit  
**U M W E L T B E R I C H T**  
z u m  
**DECKBLATT NR. 6**  
d e s  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**  
mit  
**INTEGRIERTEM**  
**LANDSCHAFTSPLAN**  
der Gemeinde Niederaichbach



ENTWURF in der FASSUNG vom 26.01.2026

Gemeinde Niederaichbach  
Landkreis Landshut  
Regierungsbezirk Niederbayern

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Allgemeines und Lage .....</b>                                                                                                       | <b>4</b>  |
| <b>2 Übergeordnete Planung .....</b>                                                                                                      | <b>6</b>  |
| 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern .....                                                                                               | 6         |
| 2.2 Regionalplan Landshut .....                                                                                                           | 7         |
| 2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....                                                                            | 8         |
| <b>Planänderungen: Konzeption, Ziele und Inhalte .....</b>                                                                                | <b>10</b> |
| 2.4 Anlass und Konzeption .....                                                                                                           | 10        |
| 2.5 Verkehrliche Anbindung .....                                                                                                          | 10        |
| 2.6 Wasserversorgung .....                                                                                                                | 10        |
| 2.7 Abwasserentsorgung .....                                                                                                              | 10        |
| 2.8 Löschwasserversorgung .....                                                                                                           | 10        |
| 2.9 Stromversorgung .....                                                                                                                 | 11        |
| 2.10 Abfallentsorgung .....                                                                                                               | 11        |
| 2.11 Telekommunikation .....                                                                                                              | 11        |
| 2.12 Klimaschutz und Klimaanpassung .....                                                                                                 | 11        |
| <b>3 UMWELTBERICHT .....</b>                                                                                                              | <b>12</b> |
| 3.1 Planungsabsicht, Lage und Zielsetzung des Bauleitplans .....                                                                          | 12        |
| 3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten<br>umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung in der Planung ..... | 12        |
| 3.2.1 Fachgesetze .....                                                                                                                   | 12        |
| 3.2.2 Fachprogramme, Fachpläne und fachbezogenen Inhalte .....                                                                            | 16        |
| 3.3 Beschreibung des Bestandes (Bestandsaufnahme) und Einstufung des<br>Zustandes des Planungsgebietes .....                              | 20        |
| 3.3.1 Schutzgut Boden und Fläche .....                                                                                                    | 21        |
| 3.3.2 Schutzgut Klima / Luft .....                                                                                                        | 22        |
| 3.3.3 Schutzgut Wasser .....                                                                                                              | 22        |
| 3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume .....                                                                                               | 23        |
| 3.3.5 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild .....                                                                                      | 23        |
| 3.3.6 Schutzgut Mensch .....                                                                                                              | 24        |
| 3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....                                                                                               | 24        |
| 3.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes .....                                                                                        | 24        |
| 3.5 Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen sowie<br>Prognose bei Durchführung der Planung .....                          | 25        |
| 3.5.1 Schutzgut Boden und Fläche .....                                                                                                    | 25        |
| 3.5.2 Schutzgut Klima/Luft .....                                                                                                          | 26        |
| 3.5.3 Schutzgut Wasser .....                                                                                                              | 26        |
| 3.5.4 Schutzgut Arten und Lebensräume .....                                                                                               | 26        |

|          |                                                                                                          |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.5.5    | Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild .....                                                           | 27        |
| 3.5.6    | Schutzgut Mensch .....                                                                                   | 27        |
| 3.5.7    | Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....                                                                    | 28        |
| 3.5.8    | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....                                                         | 28        |
| 3.6      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ..... | 28        |
| 3.7      | Artenschutz .....                                                                                        | 28        |
| 3.8      | Eingriffsregelung und erforderlicher Ausgleich .....                                                     | 29        |
| 3.9      | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs .....                                            | 29        |
| 3.10     | Landwirtschaft .....                                                                                     | 30        |
| 3.11     | Alternative Planungsmöglichkeiten .....                                                                  | 30        |
| 3.12     | Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten .....                                                          | 30        |
| 3.13     | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....                                                             | 30        |
| 3.14     | Zusammenfassung .....                                                                                    | 31        |
| <b>4</b> | <b>Literaturverzeichnis .....</b>                                                                        | <b>32</b> |
| <b>5</b> | <b>Abbildungsverzeichnis .....</b>                                                                       | <b>33</b> |



Das Orts- und Landschaftsbild des Planungsgebietes mit seiner Umgebung wird grundsätzlich sowohl von Wohngebäuden, Sportanlagen und öffentlichen Verkehrsflächen als auch von landwirtschaftlicher Flur und Wald charakterisiert.

## 2 Übergeordnete Planung

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Niederaichbach liegt im allgemein ländlichen Raum (Abb. 2). 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.

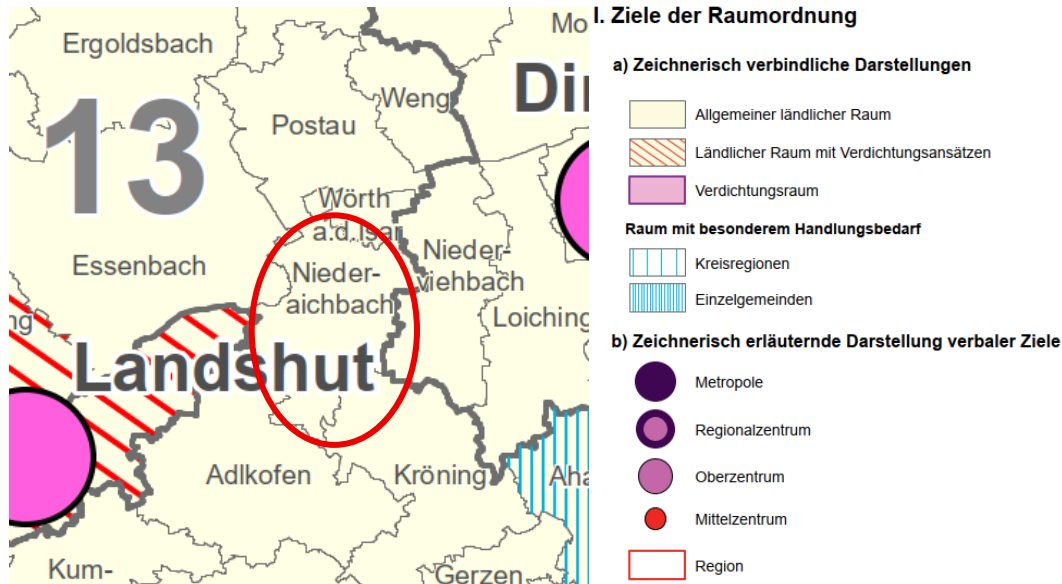


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, 2022 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

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 Sozial 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/Entwicklungsachse eingeordnet (Abb. 3).

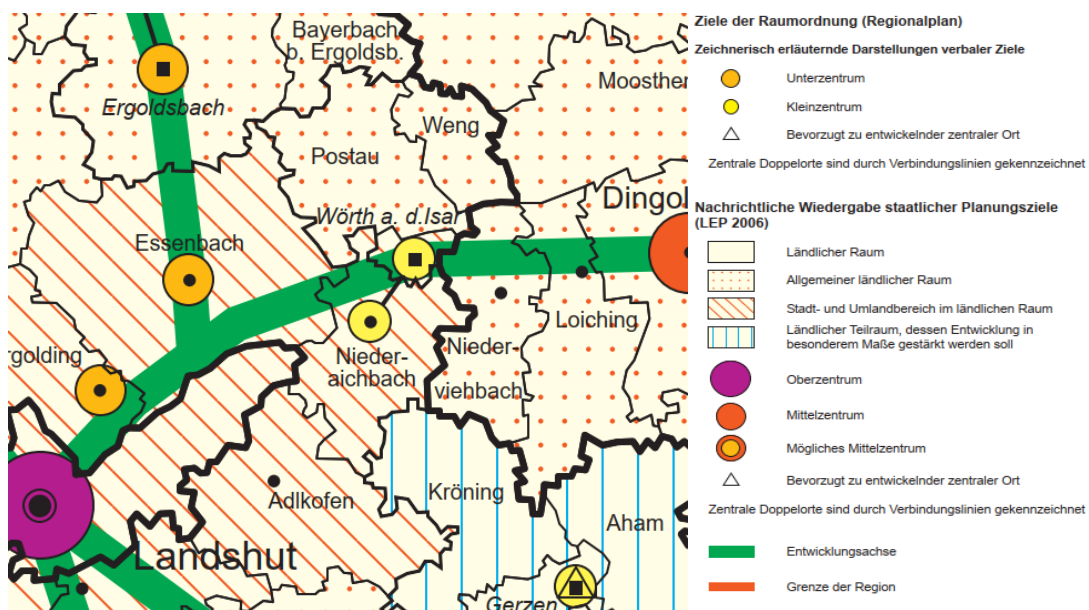


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans „Landshut“ (13), 2007 (Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald)

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.

## **2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind die Flächen des Änderungsbereiches als geplante Grünfläche mit Gehölzen dar-



gestellt (Abb. 4). In der angrenzenden Umgebung des Änderungsbereiches sind im Norden Wohngebiete, im Osten Aufforstungsflächen, im Süden und West Grünflächen abgebildet, wobei im Westen das „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 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Niederaichbach mit Änderungsbereich (schwarz gestrichelter Umgriff), 2025  
(Quelle: Gemeinde Niederaichbach, ohne Maßstab)

## **Planänderungen: Konzeption, Ziele und Inhalte**

### **2.4 Anlass und Konzeption**

Die Gemeinde Niederaichbach beabsichtigt, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, nachfolgend kurz FNP durch das Deckblatt Nr. 6 zu ändern. Überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen durch eine neue städtebauliche Entwicklung und Neuordnung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt werden.

Die Gemeinde Niederaichbach möchte mit der Deckblattänderung 6 die planungsrechtliche Ausgangslage für die Errichtung der Kindertagesstätte schaffen. Neben der Darstellung der Gemeinbedarfsfläche sind Eingrünungen mit Gehölzen, Hecken und Einzelbäumen geplant. Dabei wird auf eine Ortsrandeingrünung geachtet, die den Siedlungsrand neu definiert und klar von den landwirtschaftlich genutzten Flächen abgrenzt. Die Kompensation des Eingriffs wird auf dieser Planungsebene „grob“ und abschließend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgehandelt. Das Planungsgebiet wird von der nördlich verlaufenden Friedhofstraße erschlossen.

Städtebauliche und landschaftsplanerische Zielsetzung der FNP-Deckblattänderung Nr. 6:

- Städtebauliche geordnete Entwicklung und Neuordnung durch
- die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten
- angemessene Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes

### **2.5 Verkehrliche Anbindung**

Das Planungsgebiet ist verkehrlich über die Friedhofstraße angebunden. Von dieser Straße aus erfolgen auch die Zu- und Einfahrten zur geplanten Kindertagesstätte.

### **2.6 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes kann auf Grund der Lage zum bestehenden Wohngebiet am Siedlungsrand und der Friedhofstraße als gesichert angesehen werden.

### **2.7 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung des Änderungsbereiches kann auf Grund der Lage zum bestehenden Wohngebiet am Siedlungsrand und der Friedhofstraße als gesichert angesehen werden. Nähere Ausführungen dazu sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu finden.

### **2.8 Löschwasserversorgung**

Entlang der Friedhofstraße sind Löschwassereinrichtungen vorhanden. Weitere Informationen werden auf Ebene des Bebauungsplans gegeben.

## **2.9 Stromversorgung**

Die Stromversorgung kann auf Grund der Nähe zum bestehenden Wohngebiet und der Friedhofstraße als gesichert angesehen werden.

## **2.10 Abfallentsorgung**

Eine regelmäßige Abfallentsorgung ist aufgrund der Friedhofstraße sichergestellt. Baubedingter Abfall ist sachgerecht zu entsorgen. Nähere Aussagen zur Abfallentsorgung sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

## **2.11 Telekommunikation**

Eine Versorgung des Änderungsbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen ist wegen der Nähe zum bestehenden Wohngebiet und der Friedhofstraße sichergestellt.

## **2.12 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Forcierung des Klimaschutzes und dessen politischen Vorgaben können mit der FNP-Deckblattänderung Nr. 6 und dem Ziel neben der baulichen Entwicklung auch die Stärkung der landschaftsplanerischen Belange im Sinne des Klimaschutzes, Folge geleistet werden.

Im nachfolgenden weiterführenden Bauleitplanverfahren sollen konkrete Maßnahmen benannt werden, die zum Schutz des Klimas im Bereich des Planungsgebietes berücksichtigt werden. Konkreten Maßnahmen sollen in der verbindlichen Bauleitplanung aufgeführt werden.

### 3 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.

#### 3.1 Planungsabsicht, Lage und Zielsetzung des Bauleitplans

Die Gemeinde Niederaichbach hat die Planungsabsicht, landwirtschaftliche Nutzflächen in Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kindergarten zu ändern. Dazu wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt mit der Nummer 6 geändert. Wesentliches Ziel des Deckblatts ist die Errichtung einer Kindertagesstätte. Dabei ist auch eine Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes geplant. Die Erschließung über die Friedhofstraße ist gesichert. Der Gemeinderat hat in einem Aufstellungsbeschluss die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 6 beschlossen.

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.

Städtebauliche und landschaftsplanerische Zielsetzung der FNP-Deckblattänderung Nr. 6:

- Städtebauliche geordnete Entwicklung und Neuordnung durch
- die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten
- angemessene Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes

#### 3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung in der Planung

##### 3.2.1 Fachgesetze

| Schutzgut | Fachgesetze / Richtlinien sowie Fachziele                                                                                                                                                                                               |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch    | Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Vorordnungen, TA Lärm 1998, DIN 18005, Geruchsimmisionsrichtlinie, VDI-Richtlinie, Bundesnaturschutzgesetz.                                                                           |
|           | <u>Ziele:</u> Schutz des Wohnumfelds und der Erholungseignung<br><u>Berücksichtigung:</u> In der Umgebung sind Wohngebiete und ein Sportzentrum vorhanden. Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz stellen Geräusche und Lärm von Kinder- |

| Schutzgut        | Fachgesetze / Richtlinien sowie Fachziele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <p>tagesstätten im Außenbereich grundsätzlich keine schädliche Umwelteinwirkung dar.</p> <p>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.</p> <p>Das Planungsgebiet an sich hat wegen seiner überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung keine nennenswerte Eignung zur Erholung und für die Freizeitnutzung.</p>                                                                                                                                                                |
| Boden und Fläche | <p>Bundes- und Landesbodenschutzgesetze inkl. Bodenschutzverordnung, Baugesetzbuch</p> <p>Ziele: Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen und Minderungen von Beeinträchtigungen durch sparsamen Umgang mit Grund und Boden</p> <p><u>Berücksichtigung durch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- reduzierte Grundflächenzahl bezüglich der Nutzungsart</li> <li>- sachgerechter Umgang des Bodens bei Geländemodellierungen</li> <li>- Herstellung eines landschaftsgerechten Übergangs zur freien Landschaft</li> </ul>                                                                                                                                    |
| Wasser           | <p>Wasserhaushaltsgesetz, Baugesetzbuch</p> <p><u>Ziele:</u> Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, darunter fallen oberirdische Gewässer und Grundwasser; Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Retention im Planungsgebiet und Minimierung der Versiegelung</p> <p><u>Berücksichtigung durch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Inanspruchnahme von wasserwirtschaftlich bedeutsamen Bereichen, z.B. Überschwemmungsgebiete und HQ-Flächen)</li> <li>- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen</li> <li>- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück</li> <li>- reduzierter Versiegelungsgrad</li> </ul> |

| Schutzgut                            | Fachgesetze / Richtlinien sowie Fachziele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klima / Luft                         | Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch, BImSchG / TA Luft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                      | <u>Ziele:</u> Erhaltung der Durchlüftung und Vermeidung zusätzlicher Schadstoffbelastungen der Luft<br><u>Berücksichtigung durch:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine wesentliche Beeinträchtigung wichtiger lokal bedeutsamer Durchlüftungsbahnen und Kaltluftentstehungsgebiete</li> <li>- angemessene Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes</li> </ul>  |
| Tiere / Pflanzen<br>(biol. Vielfalt) | Bundesnaturschutzgesetz, Bayerisches Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch, FFH-RL, VS-RL                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                      | <u>Ziele:</u> Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener und neu zu schaffender Lebensräume, vorrangiger Kompensation für Beeinträchtigungen im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung,<br><u>Berücksichtigung durch:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch- und Eingrünung des Planungsgebiets</li> <li>- Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen</li> </ul> |
| Landschaftsbild                      | Bundesnaturschutzgesetz, Bayerisches Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                      | <u>Ziele:</u> Schutz des Orts-/Landschaftsbildes<br><u>Berücksichtigung durch:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Herstellung eines landschaftsgerechten Übergangs zur freien Landschaft</li> <li>- Planung von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen</li> </ul>                                                                                                           |
| 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)<br><u>Berücksichtigung durch:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfung von Denkmälern im Planungsgebiet</li> </ul>        |

| Schutzgut | Fachgesetze / Richtlinien sowie Fachziele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <p>bzw. in dessen angrenzende Umgebung</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- → im Planungsgebiet und in der direkten Umgebung sind keine amtlich aufgenommenen Denkmäler vorhanden</li><li>- entlang der Friedhofstraße ist der Bildstock („Marterl“) zum heiligen Josef vorhanden</li><li>- Dieser Bildstock muss auf Grund der Zufahrt versetzt werden. Ein neuer Standort ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.</li><li>- Vermeidung von Abfall</li><li>- Nutzung und Zugabe von Abfall als Sachgut in die Kreislaufwirtschaft</li></ul> |

Es ist davon auszugehen, dass diese Inhalte und Ziele durch das Deckblatt Nr. 6 bzw. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eingehalten werden. Nach derzeitigem Stand werden keine naturschutzfachlich relevanten Schutzgebiete oder Schutzobjekte in Verbindung mit Kompensationsmaßnahmen direkt und erheblich beeinträchtigt.



### 3.2.2 Fachprogramme, Fachpläne und fachbezogenen Inhalte

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

#### 3.2.2.1 Schutzgebiete nach Europäischem Recht (Abb. 5)

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.

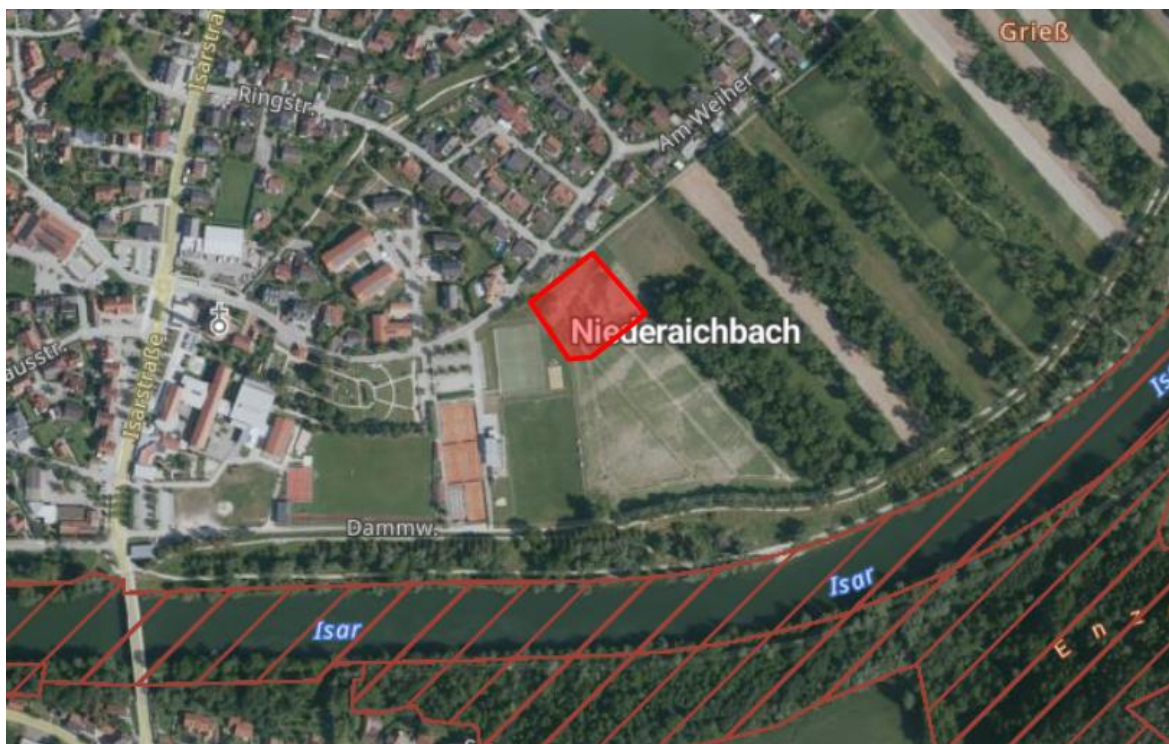


Abbildung 5: Luftbild mit Änderungsbereich (rote Fläche) und FFH-Gebiete (braun schraffierte Fläche), 2025 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

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 5 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.

#### 3.2.2.2 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 solchen Schutzgebiete vorhanden. Eine Beeinträchtigung ist daher ausgeschlossen.

#### 3.2.2.3 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. 6). Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind gesetzlich geschützte Biotope auszuschließen.



Abbildung 6: 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.

#### 3.2.2.4 Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet und in keinem Bereich mit Hochwassergefahrenflächen (Abb. 7). 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 7: Luftbild mit Planungsgebiet (rote Fläche), festgesetzten Überschwemmungsgebieten (karierte Schraffur) und Hochwassergefahrenflächen HQ-extrem (blau-weißliche Flächen), 2025 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

#### 3.2.2.5 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. 8). Im Planungsgebiet könnten Überspülungen oder hoch anstehendes Grundwasser das Gelände und die darin befindlichen Nutzungen beeinträchtigen. Auch potentielle Fließwege bei Starkregereignissen sind im Planungsgebiet vorhanden, die einen mäßigen bis erhöhten Abfluss darstellen.

Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung wird lediglich auf ein Vorhandensein eines wassersensiblen Bereiches verwiesen (siehe dazu auch Kapitel 3.3.3 Schutzgut Wasser).

In der verbindlichen Bauleitplanung können nähere Ausführungen bzw. Festsetzungen zum wassersensiblen Bereich gemacht werden. Es wird darauf verwiesen, dass bei baulichen Entwicklungen auf wassersensible Bereiche zu achten und gegebenenfalls mit baulichen Maßnahmen zum Schutz zu reagieren ist.

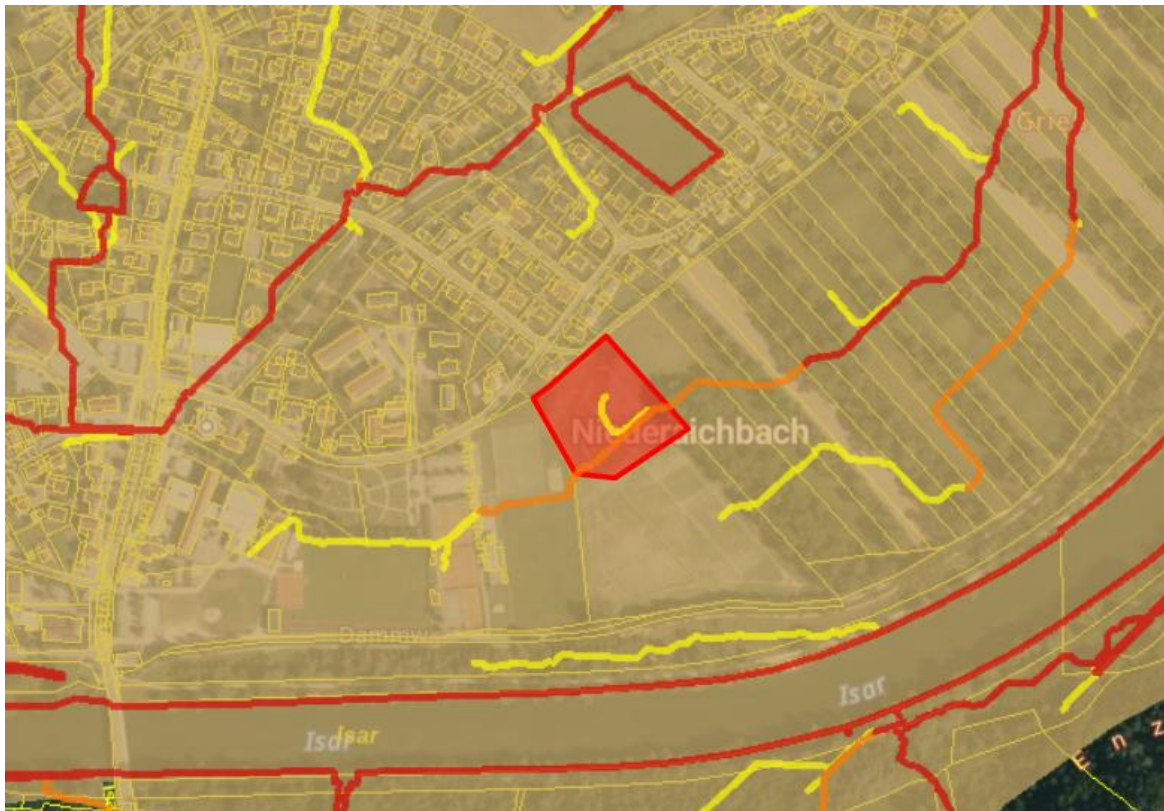


Abbildung 8: Luftbild mit Planungsgebiet (rote Fläche), wassersensible Bereiche (bräunliche Flächen) und potentielle Fließwege bei Starkregen, 2025 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

#### 3.2.2.6 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. 9). Dieses muss aufgrund der Erschließung versetzt werden. Auf Ebe-

ne der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Ersatzstandort in der Nähe des derzeitigen Standortes dargestellt.



Abbildung 9: 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.

#### 3.2.2.7 Altlasten

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

### 3.3 Beschreibung des Bestandes (Bestandsaufnahme) und Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt (Abb. 10). 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 im Südost Wald. Im Norden ist eine asphaltierte Stichstraße ausgehend von der



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



*Abbildung 10: Foto mit Blick über die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Planungsgebietes, 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.

### **3.3.1 Schutzgut Boden und Fläche**

Der Boden und die Fläche des Planungsgebietes werden überwiegend ackerbau-lich als intensive Ackerfläche genutzt. Im geringen Umfang sind gepflegte Grün-flächen (Rasenflächen), Gehölze und Heckenstrukturen und ein Denkmal als Ma-terl 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. 11):

- Fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatsandkies, Nr. 84c (siehe Abb. 11, 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 vor-handen. Es gibt auch keinen Anhaltspunkt auf Vorhandensein von Kampfmittel.



Abbildung 11: 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.

### 3.3.2 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.

### 3.3.3 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 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.

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

#### **3.3.4 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 Feldvogelkulissee (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.

#### **3.3.5 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.

### **3.3.6 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.

### **3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

## **3.4 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 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Intensiv genutzte Ackerfläche</li><li>- wenige Gehölzstrukturen</li><li>- keine amtlich kartierten Biotope</li><li>- keine Schutzgebiete</li></ul> | Gebiet mit geringer Bedeutung                                                 |
| Boden und Fläche      | <ul style="list-style-type: none"><li>- anthropogen überprägter Boden unter ackerbaulicher Nutzung</li><li>- kaum befestigte und versiegelten Flächen</li></ul>                            | Gebiet mit mittlerer Bedeutung                                                |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Wasser          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche mit intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden</li> <li>- im wassersensiblen Bereich</li> </ul>                                                     | Gebiet mit mittlerer Bedeutung |
| Klima und Luft  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine lokalklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden</li> </ul>                                                                                                        | Gebiet mit geringer Bedeutung  |
| Landschaftsbild | <ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend landwirtschaftliche Nutzung ohne Gehölzstrukturen (ausgeräumte Agrarlandschaft)</li> <li>- Planungsgebiet am Ortsrand mit wenigen Gehölzstrukturen</li> </ul>                                      | Gebiet mit geringer Bedeutung  |
| Ergebnis        | <p>Insgesamt<br/>2 x als Gebiet mit mittlerer Bedeutung<br/>3 x als Gebiet mit geringer Bedeutung</p> <p>Das Planungsgebiet wird zusammenfassend für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als Gebiet <b>mit geringer Bedeutung</b> eingestuft.</p> |                                |

### 3.5 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 hohen (erheblichen) Beeinträchtigungen und Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter aus.

#### 3.5.1 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. Dies ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

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

### **3.5.2 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 Deckblattänderung 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.

### **3.5.3 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. Beispielsweise sind Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und baulich die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen in Bereichen der Stellplätze geplant. Der Wasserhaushalt profitiert von der Aufgabe der intensiven Ackernutzung, da die 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 naturschutzfachliche Maßnahmen kompensiert. Somit sind nur geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **3.5.4 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Wie bereits beschrieben, wird das Planungsgebiet überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Untergeordnet sind Heckenstrukturen, Gebüsche 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 eingeplant, die auf Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen 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.

### **3.5.5 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**

Inwieweit die Veränderungen des Planungsgebietes als Beeinträchtigung der Landschaft und des Landschaftsbildes 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. Förderung von kleinen Betrieben oder 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 soll zur freien Landschaft bzw. zu den derzeit genutzten landwirtschaftlichen Flächen mit Gehölzstrukturen abgegrenzt werden, um eine klare Abgrenzung zwischen dem Siedlungs- und Landschaftsraum zu erzeugen. Eine Durchgrünung des Planungsgebietes ist geplant, muss jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

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

### **3.5.6 Schutzgut Mensch**

Erholung und Freizeit:

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

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.

#### 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.

#### **3.5.7 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.

#### **3.5.8 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.

#### **3.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

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

#### **3.7 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.



### **3.8 Eingriffsregelung und erforderlicher Ausgleich**

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. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sollte die Eingriffsregelung überschlägig abzuhandeln sein.

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) eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung und eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarf vorgenommen, soweit dies auf diese Planungsebene überhaupt beurteilbar ist. Nach Durchsicht der Unterlagen, insbesondere der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise zu Ausgleichsflächen (Abb. 5 des Leitfadens) und dem Bezug dieser Checkliste zur Bebauungsplanung, wird auf dieser Planungsebene darauf verzichtet. Auch weil das Verfahren „parallel“ durchgeführt wird, d.h. der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan werden gemeinsam geändert und erarbeitet. Die Abhandlung der Eingriffsregelung wird somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) behandelt.

### **3.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs**

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme des Eingriffs in Natur und Landschaft werden zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen in die FNP-

Deckblattänderung hinzugefügt. Weitere und detaillierte Maßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Als Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahme des Eingriffs in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen nach Schutzgüter sortiert benannt. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind diese Maßnahmen mitaufzunehmen und festzusetzen.

#### Tiere und Pflanzen:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Solitärgehölze und Heckenstrukturen)
- Verwendung von standortgerechten und regionaltypischen Arten und Sorten

#### Wasser:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und privater Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken

#### Boden:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken
- Ein- und Durchgrünung des Baugrundstücks

Landschaft und Landschaftsbild:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch unterschiedliche Bepflanzung (Solitärgehölze und Hecken), insbesondere im Grenzbe-  
reich zu Landwirtschaft

### **3.10 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. Die Abstände werden in der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt.

### **3.11 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.

Die gute Eignung bezieht sich darauf, dass durch das Bauvorhaben keine naturschutzfachlich bedeutsamen Schutzgebiete oder Flächen beeinträchtigt werden. Das heißt, durch das Bauvorhaben werden keinen, FFH-, Landschaftsschutz-, Naturschutzgebiete, amtlich kartierte Biotope, Moore, Wälder, Wiesenbrütergebiet u.a. tangiert. Darüber hinaus eignet sich der Standort am Ortsrand neben einer geräuschintensiven Nutzung wie das Sportzentrum und wenig vorhandener Wohnbebauung gut. Da die Kindertagesstätte mit den Freianlagen auch geräuschintensiv sein kann, soll der Außenbereich baulich durch das Hauptgebäude von der Wohnbebauung getrennt und nach Südosten in den angrenzenden Landschaftsraum ausgerichtet werden. So können im Vorfeld Nutzungskonflikte vermieden und reduziert werden.

### **3.12 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.

### **3.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 6 hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt, da es sich um eine Nutzungsänderung auf vorbereitender Bauleitplanungs-Ebene handelt und daher sind keine Überwachungsmaßnahmen notwendig. Voraussichtliche Maßnahmen zur Überwachung sind die Herstellung und Umsetzung, Entwicklung und Pflege der Ge-

hölzstrukturen (Eingrünung). Dies ist jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

### 3.14 Zusammenfassung

Die Gemeinde Niederaichbach beabsichtigt bzw. der Gemeinderat hat beschlossen, Flächen im nördlichen Gemeindegebiet, im Hauptort selbst, im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Grünfläche dargestellt, in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ zu ändern. Hauptziel des Bauleitplanes ist die Darstellung von Flächen für die Errichtung eines Kindergartens bzw. Kindertagesstätte. Die Deckblattänderung 6 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Isarau“ erfolgt im „Parallelverfahren“ nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Neben der Darstellung der Gemeinbedarfsfläche sind Eingrünungen mit Gehölzen, Hecken und Einzelbäumen geplant. Dabei wird auf eine Ortsrandeingrünung geachtet, die den Siedlungsrand neu definiert und klar von den landwirtschaftlich genutzten Flächen abgrenzt. Die Kompensation des Eingriffs wird beschrieben und ist abschließend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzuhandeln. Unterschiedliche Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs werden benannt und sind im Bebauungsplan festzusetzen. Das Planungsgebiet wird von der nördliche verlaufenden Friedhofstraße erschlossen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter in Natur und Landschaft werden in Verbindung mit den Kompensationsmaßnahmen zusammenfassend als gering eingestuft.

Deggendorf, den 26.01.2026



Robert Brunner,  
Architekt und Stadtplaner

brunner architekten  
INGENIEURE GMBH

kandlbach 1  
94234 viechtach

metzgergasse 19  
94469 deggendorf

## 4 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

## 5 Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                                                                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes (roter Kreis) im Hauptort Niederaichbach, 2025 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab) .....</i>                                                                                 | <i>4</i>  |
| <i>Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, 2022 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) .....</i>                                                 | <i>6</i>  |
| <i>Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans „Landshut“ (13), 2007 (Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald) .....</i>                                                                                     | <i>7</i>  |
| <i>Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Niederaichbach mit Änderungsbereich (schwarz gestrichelter Umgriff), 2025 (Quelle: Gemeinde Niederaichbach, ohne Maßstab) .</i>           | <i>9</i>  |
| <i>Abbildung 5: Luftbild mit Änderungsbereich (rote Fläche) und FFH-Gebiete (braun schraffierte Fläche), 2025 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab) .....</i>                                                                                | <i>16</i> |
| <i>Abbildung 6: Luftbild mit Änderungsbereich (rote Fläche) und kartierten Biotopen (magenta-farbige Flächen), 2025 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab) .....</i>                                                                          | <i>17</i> |
| <i>Abbildung 7: Luftbild mit Planungsgebiet (rote Fläche), festgesetzten Überschwemmungsgebieten (karierte Schraffur) und Hochwassergefahrenflächen HQ-extrem (blau-weißliche Flächen), 2025 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab) .....</i> | <i>18</i> |
| <i>Abbildung 8: Luftbild mit Planungsgebiet (rote Fläche), wassersensible Bereiche (bräunliche Flächen) und potentielle Fließwege bei Starkregen, 2025 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab) .....</i>                                       | <i>19</i> |
| <i>Abbildung 9: Webkarte mit Planungsgebiet (rote Fläche) und Marterl St. Josef (Kreuz im gestrichelten Kreis und Foto), 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab) .....</i>                                                                | <i>20</i> |
| <i>Abbildung 10: Foto mit Blick über die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Planungsgebietes, Mai 2025 (Quelle: brunner architekten) .....</i>                                                                                       | <i>21</i> |
| <i>Abbildung 11: Bodeneinwertung des Planungsgebietes (schwarzer Umgriff) nach der Übersichtsbodenkarte (ÜBK25) des Landesamtes für Umwelt, 2025 (Quelle: FIN-Web, LfU) .....</i>                                                          | <i>22</i> |