

**Gemeinde Niederaichbach**



**Gemeinde Wörth a. d. Isar**

---

## **Umweltbericht nach § 2a BauGB**

---

Zum Bebauungsplan

**Auweg**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplans	3
1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	4
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) .....</b>	<b>9</b>
4.1.	Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die Schutzgüter .....	9
4.2.	Ausgleich .....	9
<b>5.</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternative) .....</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>11</b>

## 1. Einleitung

### 1.1. **Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans**

Die Planung beinhaltet die Ausweisung von Mischgebietsflächen am östlichen Ortsrand des Gemeindegebiets Niederaichbach angrenzend an das Gemeindegebiet der Gemeinde Wörth. Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Wörth a. d. Isar. Das Planungsgebiet umfasst einen Geltungsbereich von ca. 2557 m<sup>2</sup> und betrifft eine Teilfläche der Fl.-Nr. 749 der Gemarkung Niederaichbach sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 467/47 der Gemarkung Wörth a. d. Isar.



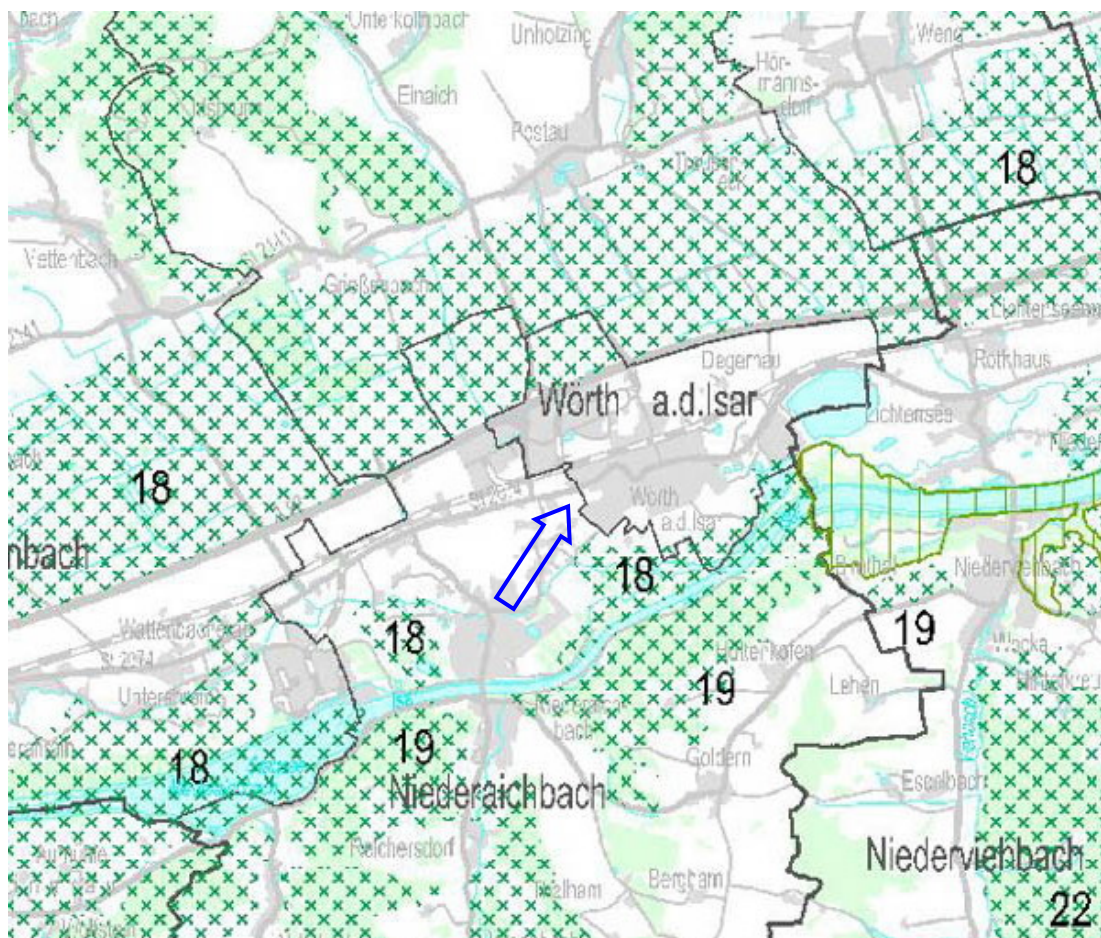
Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Darstellung des Geltungsbereichs (gelb gestrichelt), im Osten Gemeindegebiet Wörth a. d. Isar

## 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

### 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Gemeinde Niederaichbach ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet und nach der zentralörtlichen Gliederung der Region 13 (Raum Landshut) zugeteilt. Das Gemeindegebiet ist nach der Karte 1 Raumstruktur des Regionalplans dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Desweiteren liegt das Gemeindegebiet an einer Entwicklungsachse nach dem Regionalplan. Hierdurch wird der Entwicklungsaspekt noch verstärkt.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete nach dem Regionalplan sind durch die Planung nicht betroffen, die Wälder im Bereich nordöstlich bis südöstlich des Geltungsbereichs gehören zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 18 „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrütergebiete im nördlichen Isartal“.



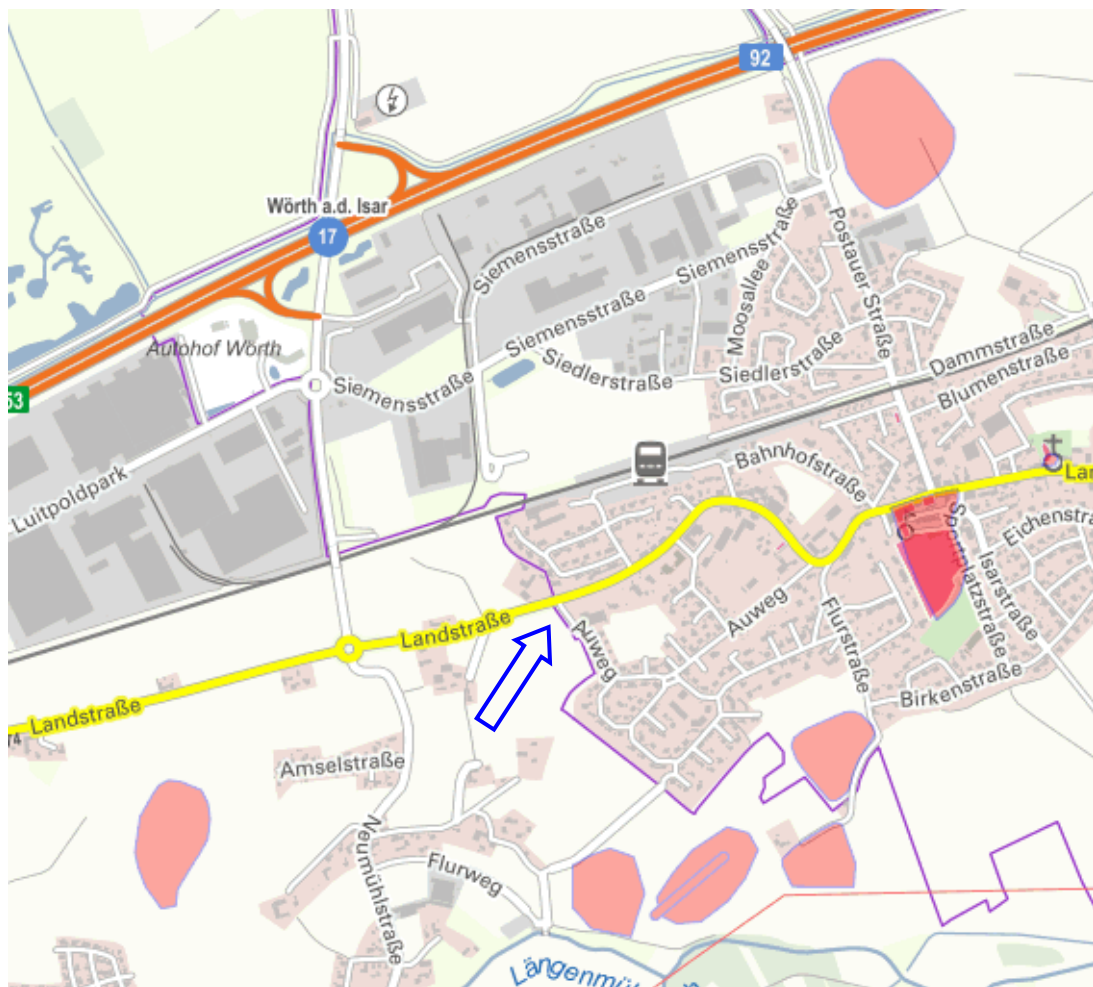
Regionalplan Region 13 Landshut, Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“ von 2006, landschaftliche Vorbehaltsgebiete grüne Kreuze, Planungsgebiet sh. Blauer Pfeil

### 1.2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm und sonstige Schutzgebiete

Im Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope und Lebensstätten (§ 21 BNatSchG Biotopverbund, Biotopvernetzung), FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der „Natura-2000-Gebiete“ (§ 31 und § 32 BNatSchG). Das Planungsgebiet gehört nicht zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan.

### 1.2.4 Gesetz zum Schutz der Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.



Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 12.06.2018  
Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich siehe blauer Pfeil

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lerchenau-Erweiterung I“ der Gemeinde Würth a. d. Isar mit Darstellung des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Auweg“ (gelb gestrichelt)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Der Teil des Gemeindegebiets Würth a. d. Isar gehörte bisher zum Straßenraum des Auwegs und war insofern bereits Teil des Baugebiets bzw. der Erschließung des Baugebiets Lerchenau-Erweiterung I.

Somit handelt es sich bei diesem Teilbereich um keinen neuen Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Im Umweltbericht wie auch in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden daher im Folgenden nur die Flächen im Bereich des Gemeindegebiets Niederaichbach betrachtet.

### Lage

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum Unteres Isartal (061). Es befindet sich im Osten des Gemeindegebiets von Niederaichbach. Die Fläche ist topographisch praktisch eben und grenzt an bestehende Siedlungsflächen der Gemeinde Würth a. d. Isar an, die in diesem Bereich aus einer Mischgebietsbebauung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Lerchenau-Erweiterung I“ besteht.

## **Schutzgut Boden**

Die Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### Auswirkungen:

Durch die Festsetzung von Mischgebietsflächen wird im Rahmen einer GRZ von 0,6 eine Versiegelung zugelassen. Gleichzeitig werden auf den lage- bzw. anteilmäßig festgesetzten Grünflächen die Stoffeinträge reduziert.

Die Umweltwirkungen sind insgesamt als mittel einzustufen.

## **Schutzgut Wasser**

### Grundwasser und Oberflächengewässer

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich. Nach dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) ist der Bereich nicht überschwemmungsgefährdet.

### Auswirkungen:

Durch die Zulassung der Versiegelung wird der Oberflächenwasserabfluss in Teilbereichen beschleunigt. Um eine Verschärfung der Abflusssituation im nachfolgenden Gewässersystem zu vermeiden, wird unverschmutztes Niederschlagswasser getrennt gesammelt und über eine Sickermulde entlang der Landshuter Straße versickert. Die Versickerung ist unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften bzw. Genehmigungen durchzuführen.

Insgesamt ergeben sich dadurch für das Schutzgut Wasser Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

## **Schutzgut Klima**

Das Isartal als Ganzes hat eine große Bedeutung als Frischlufttransportweg. Das Projektgebiet liegt am Rande eines bestehenden Siedlungsgebietes. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Kleinteiligkeit kommt der Fläche kleinklimatisch nur geringe Bedeutung zu.

### Auswirkungen:

Durch die Planungen für das Mischgebiet ist eine kleinteilige Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen vorgesehen, keine großflächigen Versiegelungen. Insgesamt sind daher die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft gering.

## **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine strukturarme, ausgeräumte Agrarfläche ohne Gehölzbestand. Die Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist daher gering. Der Gehölzbestand entlang der Landshuter Straße liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird durch die Planung nicht berührt.

### Auswirkungen:

Durch Zulassung von Versiegelung werden die Flächen für Tiere und Pflanzen eingeschränkt. Gleichzeitig wird auf den verbleibenden Freiflächen der Nährstoffeintrag reduziert. Insgesamt ergeben sich damit für das Schutzgut Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

## **Schutzgut Landschaftsbild**

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete nach dem Regionalplan befinden sich nicht im Geltungsbereich. Das Planungsgebiet selbst ist weitgehend eine ausgeräumte Ackerfläche und von daher ohne besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Planungsgebiet ist eben und weist keine Exposition auf, ist also nicht von weitem einsehbar. Durch die vorhandenen Gehölzstrukturen an der Landshuter Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) sind Eingrünungsstrukturen vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Zulassung einer Mischgebietsbebauung am Ortsrand mit maximal drei Vollgeschossen ist keine stärkere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Landshuter Straße bleiben erhalten, so dass das Gebiet nach Norden hin bereits eingegrünt ist. Insgesamt sind durch die Planung geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild festzustellen.

**Mensch**

Das geplante Mischgebiet ist derzeit als Ackerfläche genutzt und weist daher keine Bedeutung für Freizeit und Erholung auf.

Auswirkungen:

Normale Staub- und Lärmentwicklung in der Bauphase.  
Die Auswirkungen liegen bei einer geringen Erheblichkeit.

**Kultur- und Sachgüter**

Im Planungsgebiet befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler und keine sonstigen Kultur- oder Sachgüter.

Auswirkungen

Unter der Voraussetzung, dass sich keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich befinden, ist von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf Kultur- und Sachgüter auszugehen.

**3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Für die naturschutzfachlichen Schutzgüter ergibt sich die Situation, dass bei weitergeführter landwirtschaftlicher Nutzung weiterhin Nährstoffeintrag in den Boden stattfindet und die Strukturarmut im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen erhalten bleibt. In gewisser Weise würde dadurch die strukturelle Entwicklung der Gemeinde gehemmt. Gleichzeitig findet natürlich die Flächenversiegelung nicht statt.



#### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

##### 4.1. Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die Schutzgüter

Im Wesentlichen ergeben sich aus der Planung folgende Vermeidungsmaßnahmen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen oder Alleen  
Hier: Gehölzbestand entlang der Landshuter Straße

Schutzgut Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge

Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen

##### 4.2. Ausgleich

Für den BBP/ GOP wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewandt.

Für die Erarbeitung der Eingriffsregelung wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" erstellt. Der Leitfaden sieht für das hier angewandte Regelverfahren die folgenden Arbeitsschritte vor:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
- Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen.

##### 4.2.1 Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in Bestandskategorien

Da es sich bei den Teilflächen auf dem Gebiet der Gemeinde Wörth a. d. Isar um bestehende Baugebietsflächen und damit um keinen neuen Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung handelt, werden im Folgenden nur die Flächen im Bereich des Gemeindegebiets Niederaichbach betrachtet.

<b>Arten und Lebensräume</b>	Ackerfläche <b>Kategorie I</b>
<b>Boden</b>	Anthropogen überprägter Boden, Ackerflächen, evtl. Boden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion <b>Kategorie I - II</b>
<b>Wasser</b>	keine Oberflächengewässer, Eintragsrisiko von Nährstoffen vorhanden

	<b>Kategorie I bis II</b>
<b>Klima und Luft</b>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen <b>Kategorie I</b>
<b>Landschaftsbild</b>	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften <b>Kategorie I</b>

Insgesamt erfolgt damit eine Einordnung in **Kategorie I oben**, das Gebiet weist noch eine **geringe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.

#### 4.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans

Im Planungsgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, somit erfolgt eine Einstufung in den **Eingriffstyp A**. (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad)

#### 4.2.3 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Für den **Typ AI** ergibt sich eine Kompensationsfaktorspanne von 0,3 bis 0,6, Unter Berücksichtigung der Einstufung in Kategorie I oben wird ein **Kompensationsfaktor 0,6** für den Eingriffstyp **AI** festgelegt.

#### 4.2.3 Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche

Eingriffsfläche  $2448 \text{ m}^2 \times 0,6 =$  **1469 m<sup>2</sup>** erforderliche Ausgleichsfläche

#### 4.2.4 Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche wird extern nachgewiesen:  
Flurnummer 332 der Gemarkung Wörth a. d. Isar  
Bestand: Ackerfläche

Die durchzuführenden Maßnahmen sowie der daraus resultierende Anerkennungsfaktor und die Flächenbilanz werden im Zuge des Verfahrens abgestimmt.

Die Flächen sind, soweit sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, nach § 1090 BGB in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern, die Durchführung der Maßnahmen ist in Form einer Reallast gemäß §1105 BGB zu sichern.

Die Flächen sind an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale zu melden.

## 5. **Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternative)**

Da es sich um einen flächenmäßig relativ kleinen Geltungsbereich handelt, wurden Planungsalternativen im Geltungsbereich nicht untersucht. (Erschließung, Lage des Baukörpers. Lagealternativen werden auf Ebene des Flächennutzungsplans behandelt.

## 6. **Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Der Umweltbericht wurde auf Basis des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung erstellt, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Innern im Dezember 2005.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

## 7. **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen werden, ergeben sich nur geringe Ansatzpunkte für Monitoring. Diese betreffen im Wesentlichen die Niederschlagswasserrückhaltung über naturnah gestaltete Sickermulden.

## 8. **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Vorhaben der Gemeinde Niederaichbach Bebauungsplan „Auweg“ wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen für das Vorhaben wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit festgestellt.

Die Beurteilung beruht auf der Voraussetzung, dass

- die entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden (Ausgleichsfläche)

- die Gebäude, Einrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitigen Erschließungen so gebaut und betrieben werden, dass vermeidbare Belastungen des Umfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan sind unter diesen Bedingungen nicht gegeben.

**Insgesamt ist damit die Planung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens als umweltverträglich zu beurteilen.**

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>baubedingte Auswirkungen</b>	<b>anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
<b>Boden</b>	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
<b>Wasser</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering
<b>Klima/Luft</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
<b>Tiere und Pflanzen</b>	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
<b>Mensch (Erholung)</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
<b>Mensch (Lärm)</b>	geringe Erheblichkeit	mittel Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
<b>Landschaft</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Landshut, den 25.07.2018



Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl

**PLANTEAM**