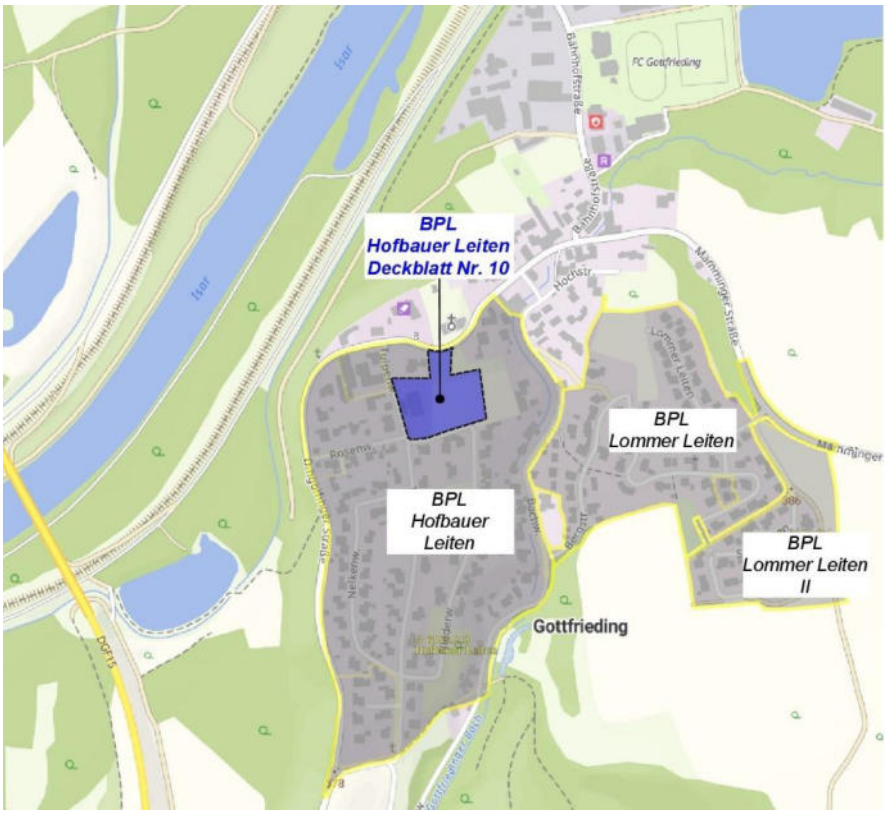
BEBAUUNGSPLAN
„Hofbauer Leiten“
Deckblatt Nr. 10

GEMEINDE GOTTFRIEDING
LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU



Lage im Übersichtsplan. Maßstab 1 : 5000

Geodaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Entwurf

in der Fassung vom 28.09.2026

Vorhabensträger/Planungshoheit:

Gemeinde Gottfrieding
vertreten durch den Ersten Bürgermeister Markus Meier
Hauptstraße 15
94437 Mamming

ENTWURFSBEARBEITUNG:

ARCHITEKTEN INGENIEURE
WEBER
ARCHITEKTURSCHMIEDE 2.0

ARCHITEKT + BERATENDE INGENIEURE WEBER PARTGMBB
ALLERSDORF 26 | MARKTPLATZ 10
94262 KOLLNBURG | 94239 RUHMANNSFELDEN
FON: 09929 -95778-0 | FON: 09929 -95778-0
FAX: 09929 -95778-49 | FAX: 09929 -95778-99
@:INFO@ARCH-ING-WEBER.DE | WWW.ARCH - ING - WEBER.DE
☐ HOCHBAU ☐ TIEFBAU ☐ STÄDTEBAU

Projekt-Nr.: 2026_014

Entwurf: 28.09.2026

Satzung:

Projektbearbeitung: Nicole Nicklas, Dipl.-Ing. Univ., Landschaftsarchitektin

Inhalt

1 VERFAHRENSVERMERKE 4
2 BEBAUUNGSPLAN MIT PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN 5
2.1 Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen 5
2.2 Textliche Festsetzungen 6
2.2.1 Art der baulichen Nutzung 6
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung 6
2.2.3 Grünflächen 6
2.3 Zweck und Ziel der Planung 7
2.4 Planungsrechtliche Vorgaben 7
2.4.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 7
2.4.2 Bebauungspläne 8
2.4.3 Satzungen 9
2.5 Erläuterung des Planungskonzepts 10
2.5.1 Geltungsbereich 10
2.5.2 Bebauung 10
2.5.3 Erschließung 11
2.5.4 Baumerhalt und Bepflanzungskonzept 12
2.5.5 Art der baulichen Nutzung 13
2.5.6 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 13
2.6 Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung 14
2.6.1 Wasserversorgung 14
2.6.2 Löschwasserversorgung 14
2.6.3 Schmutzwasserentsorgung 15
2.6.4 Niederschlagswasserentsorgung 16
2.6.5 Abfallentsorgung 16
3 PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE 16
3.1 Boden/Altlasten 16
3.2 Wasser 17
3.3 Klima und Luftreinheit 17
3.4 Arten und Lebensräume 17
3.5 Lärmschutz 18
3.6 Baudenkmäler 19
3.7 Bodendenkmalschutz 20
3.8 Zusammenfassende Einschätzung der Umweltbelange 22

1 Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Gottfrieding hat in der Sitzung vom __.__.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Hofbauer Leiten“ durch Deckblatt Nr. 10 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Gottfrieding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.2026 die Änderung des Bebauungsplans „Hofbauer Leiten“ durch Deckblatt Nr. 10 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2026 als Satzung beschlossen.

   Gottfrieding, den _____

   _____
   Markus Meier
   Erster Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt

   Gottfrieding, den _____

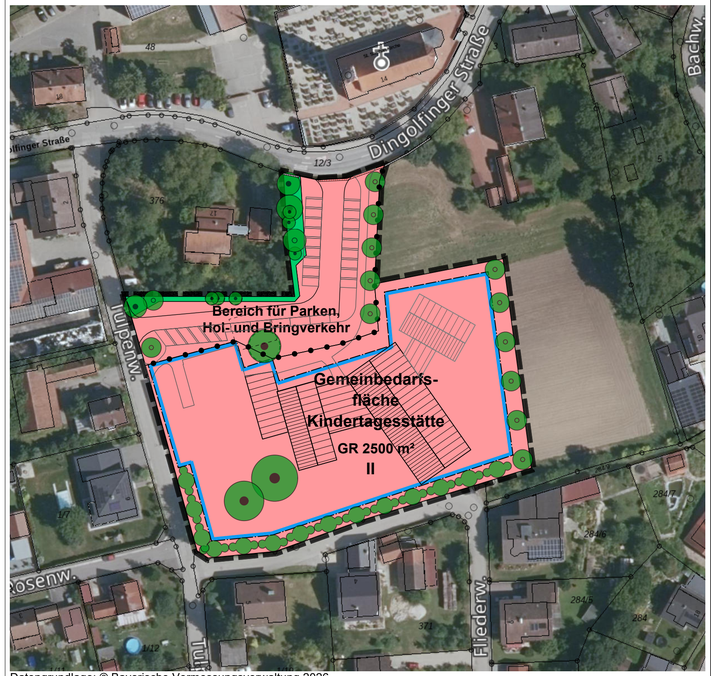
   _____
   Markus Meier
   Erster Bürgermeister (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Hofbauer Leiten“ durch Deckblatt Nr. 10 wurde am __.__.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Gottfrieding zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Gottfrieding, den _____

   _____
   Markus Meier
   Erster Bürgermeister (Siegel)

BEBAUUNGSPLAN - PLANZEICHNUNG M. 1 : 1000



Datengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung von Kindern,
einschließlich Gebäude, Nebenanlagen und Außenspielflächen
sowie Parken, Hol- und Bringverkehr

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes
Nutzung innerhalb eines Baugebiets

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 2500 m² zulässige Grundfläche: maximal 2.500 m²

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (mit Bestimmungslinie gestrichelt)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Hauptgebäude: max. 2 Geschoße
Nebengebäude. max. 1 Geschoß

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume - Erhaltung

Bäume - Anpflanzen

Sträucher - Anpflanzen

PLANZEICHEN ALS HINWEISE

Hauptgebäude/Nebengebäude - konkret geplant

Hauptgebäude/Nebengebäude - mögliche Erweiterung

Verkehrsflächen - Fahrbahn, Stellplätze, Fußwege

bestehende Mauer - Erhalt

bestehende Mauer - Abbruch

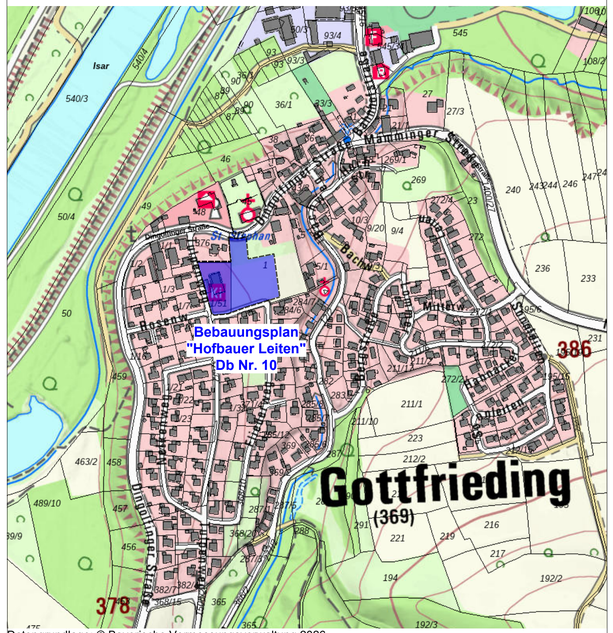
PLANZEICHEN - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Hauptgebäude/Nebengebäude - Bestand

bestehende Flurstücksgrenzen

1/51 Flurstücksnummer

LAGEPLAN M. 1 : 5000



Datengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

BEBAUUNGSPLAN

"Hofbauer Leiten"
Deckblatt Nr. 10

Verwaltungsgemeinschaft Mamming
Hauptstr. 15
94437 Mamming

Landkreis Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk Niederbayern

Planzeichnung
mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen

Maßstab: 1:1000 / 1:5000

N

Entwurfsfassung

28.09.2026

Planung:

ARCHITEKTEN INGENIEURE WEBER ARCHITEKTURSCHMIEDE 2.0

ARCHITEKT + BERATENDE INGENIEURE WEBER PARTGMBB
ALLERSDORF 26 | MARKTPLATZ 10
94262 KOLLNBURG | 94239 RUHMANNSFELDEN
FON: 09929 -95778-0 | FON: 09929 -95778-0
FAX: 09929 -95778-49 | FAX: 09929 -95778-99
@:INFO@ARCH-ING-WEBER.DE | WWW.ARCH - ING - WEBER.DE
HOCHBAU TIEFBAU STÄDTEBAU

Nachrichtliche Übernahme: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

2.2 Textliche Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird durch die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ konkretisiert. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung von Kindern einschließlich der erforderlichen Gebäude, Nebenanlagen und Außenspielflächen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche: Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen wird auf 2.500 m² begrenzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 1.900 m² überschritten werden.

Zahl der Vollgeschoße: Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2.3 Grünflächen

Baumerhalt: Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind zu erhalten.

Zum Schutz bestehender bzw. neugepflanzter Gehölze sind während der Bauzeit entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen wie z.B. Abgrenzung durch Bauschutzzäune oder Bretterschutz mit Stammabstand von mindestens 2,5 m. Der Wurzelbereich der Gehölze darf nicht als Lagerplatz, Abstellplatz für Fahrzeuge und Zwischenlagerpatz für Erdreich genutzt werden. Außerdem darf der Wurzelbereich nicht durch Überfahren zu stark verdichtet werden.

Gehölzpflanzungen: An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind die Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Arten und Pflanzqualitäten sind mit dem Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege abzustimmen.

Die Gehölzpflanzungen sollen spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode artengleich zu ersetzen.

3 BEGRÜNDUNG

3.1 Zweck und Ziel der Planung

Im Bereich des Plangebiets besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1967. Dieser setzt für den gesamten Geltungsbereich bereits eine Fläche für den Gemeinbedarf fest, trifft jedoch keine konkreten Regelungen zur Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche, zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Mit der Bebauungsplanänderung soll die bereits festgesetzte Gemeinbedarfsfläche konkret auf die Nutzung als Kindertagesstätte ausgerichtet und der bauliche Rahmen für die geplante Erweiterung sowie eine mögliche spätere Erweiterung festgelegt werden.

Konkret werden insbesondere

- → die überbaubare Grundstücksfläche unter Berücksichtigung einer möglichen zukünftigen Erweiterung,
- → der zulässige Umfang der baulichen Nutzung,
- → der Erhalt des wertvollen vorhandenen Baumbestands sowie
- → eine angemessene Eingrünung entlang der südliche und östliche Deckblattgrenze im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung

planungsrechtlich gesichert.

Mit der Änderung wird damit eine klare und langfristig tragfähige planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Kindertagesstättenstandorts geschaffen. Die Planung dient zugleich der Sicherung und Weiterentwicklung einer für die örtliche Bevölkerung wichtigen Gemeinbedarfseinrichtung im bestehenden Siedlungsbereich.

3.2 Planungsrechtliche Vorgaben

3.2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das gesamte Grundstück Fl.-Nr. 1 bislang als „öffentliche Grünfläche“ dargestellt. Gleichzeitig ist auf der Fläche ein obertägiges Bodendenkmal und ein evtl. geplanter Friedhof darstellt.

Der Bereich um die bestehende Kindertagesstätte ist wie auch das Kirchenareal im Norden und der Pfarrhof im Nordosten als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Ansonsten ist der Planbereich umgeben von Mischgebiet (MD) im Osten und Nordwesten sowie Allgemenem Wohngebiet (WA) im Süden.

Abbildung 1: **Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gottfrieding** (unmaßstäblich)

Das Bodendenkmal ist im Flächennutzungsplan nicht in der vom Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege hinterlegten Ausdehnung eingetragen (vgl. Abb 7 im Kap. 4.7). Es umfasst tatsächlich auch den nordwestlichen Teil des Grundstücks.

Außerdem ist die Darstellung eines geplanten Friedhofs bei gleichzeitiger Darstellung eines Bodendenkmals nicht durchführbar, da eine Nutzung als Friedhof mit andauernden Bodeneingriffen verbunden wäre. Der Flächennutzungsplan widerspricht sich somit selbst.

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 setzt demgegenüber bereits für die gesamte Fläche der Grundstücke Fl.-Nr. 1 und Fl.-Nr. 1/51 eine Fläche für den Gemeinbedarf, „bestehend und geplant“, fest.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung konkretisiert diese bereits bestehende gemeinbedarfsbezogene Planung und richtet die Fläche auf die Nutzung als Kindertagesstätte aus.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst. Die Berichtigung erfolgt für das gesamte Grundstück der Flurnummer 1. Geplant ist die Darstellung einer Gemeindbedarfsfläche sowie des Bodendenkmals. Die Darstellung eines geplanten Friedhofs entfällt.

3.2.2 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich selbst sowie in den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereichen gilt der Bebauungsplan „Hofbauer Leiten“ aus dem Jahr 1967. Der Bebauungsplan setzt für die gesamte Fläche der Grundstücke Fl.-Nr. 1 und Fl.-Nr. 1/51 eine Fläche für den Gemeinbedarf, „bestehend und geplant“, fest.

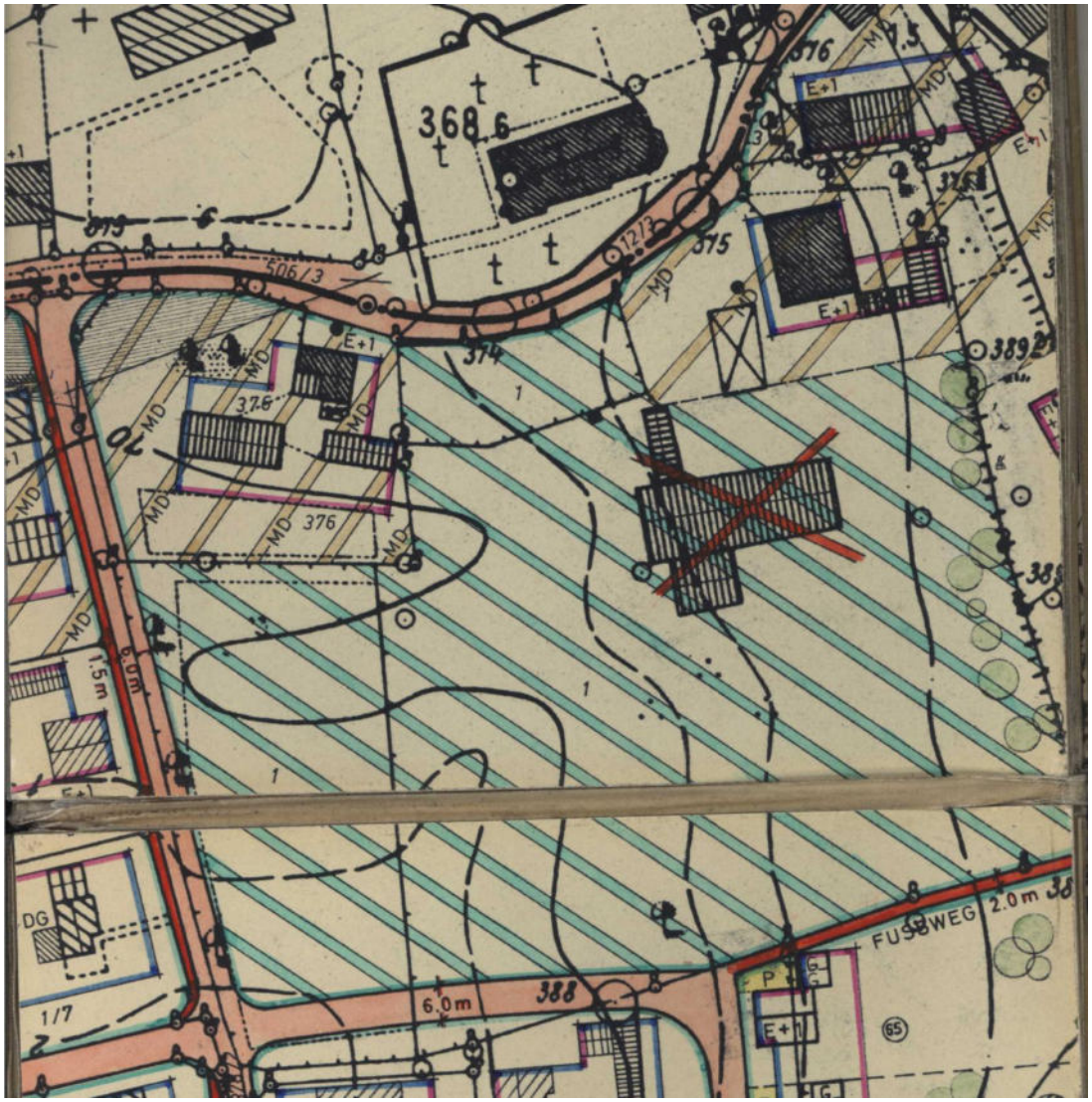


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Hofbauer Leiten" von 1967 (unmaßstäblich)

Konkretere Regelungen, wie Maß der Baulichen Nutzung oder Bauweise, werden nicht getroffen.

Später erfolgte Änderungen des Bebauungsplans betrafen ausschließlich Regelungen (Dachform, Dachneigung oder Einfriedungen), die auf die Bauparzellen außerhalb des Plangebiets bezogen sind.

3.2.3 Satzungen

Für das Plangebiet gelten folgende Satzungen:

- **Stellplatzsatzung** der Gemeinde Gottfrieding vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 20.08.2025

  Die Stellplatzsatzung regelt die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze sowie deren Anzahl, Lage und Ausgestaltung.

  Die Stellplatzsatzung selbst enthält keine eigene Richtzahl für Kindertagesstätten. Maßgeblich ist § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung. Dort wird für die Zahl der notwendigen Stellplätze auf die Anlage der GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen

sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze) in der jeweils geltenden Fassung verwiesen.

Die GaStellV führt in Nr. 8.3 der Anlage für „Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder“ eine erforderliche Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze auf.

Die erforderlichen Stellplätze sind im Bereich der Hol- und Bring-Zone entlang der Zufahrten vom Tulpenweg und von der Dingolfinger Straße in ausreichender Anzahl vorgesehen. Die Einhaltung der erforderlichen Stellplatzzahl wird im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt und nachgewiesen.

- **Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Gottfrieding vom 07.11.2024**

  Die EWS regelt den Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Entwässerungseinrichtung sowie die Ausführung, Dimensionierung und den Betrieb der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen. Für das Plangebiet bedeutet dies insbesondere, dass die Grundstücksentwässerungsanlage entsprechend den Vorgaben der EWS auszuführen und an die öffentliche Entwässerungseinrichtung anzuschließen ist.

  Die geplante Entwässerung wird entsprechend den Anforderungen der EWS ausgeführt. Die konkrete technische Ausgestaltung wird im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung festgelegt.

3.3 Erläuterung des Planungskonzepts

3.3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von rund 8.746 m² und umfasst die Flurnummer 1/51 sowie einen Teilbereich der Flurnummer 1 der Gemarkung Gottfrieding.

Er umfasst die bestehende Kindertagesstätte mit Spielgarten, den für die Erweiterungsbauten vorgesehenen Bereich sowie die Flächen für den Hol- und Bringverkehr einschließlich der geplanten neuen Anbindung an die Dingolfinger Straße im Norden.

Zwischen der nördlichen Zufahrt und dem Pfarrhof im Nordosten wird auf dem verbleibenden Teil der Flurnummer 1 eine ausreichend große Fläche ausgespart, die eine spätere Entwicklung als eigenständiges Baugrundstück ermöglicht.

3.3.2 Bebauungskonzept

Bestand und bauliche Erweiterung:

Das Planungskonzept sieht die Weiterentwicklung der bestehenden Kindertagesstätte durch die Ergänzung des vorhandenen Gebäudes vor. Im Bestandsgebäude verbleiben die Kinderkrippe sowie die zugehörigen Personalräume. Der bestehende Baukörper wird durch zwei eingeschossige Neubauten ergänzt, die über Verbindungsbauten miteinander und mit dem Bestandsgebäude zu einer zusammenhängenden Einrichtung verbunden werden. Das derzeit nordwestlich des Bestandsgebäudes angeordnete provisorische Containergebäude mit zwei Kindergartengruppen entfällt im Zuge der Erweiterung.

Nutzungs- und Raumkonzept:

Im Neubau werden die vier Kindergartengruppen mit ihren erforderlichen Neben- und Funktionsräumen untergebracht. Ergänzend sind insbesondere eine Küche, ein Speiseraum sowie Räume für Garderoben, Sanitär, Technik und weitere erforderliche Nebenfunktionen vorgesehen. Die Küche soll als Frischküche für die Zubereitung von rund 150 Essen pro Tag ausgebildet werden; hierfür sind entsprechende Kühl- und Lagerräume vorgesehen.

Weiterentwicklung und funktionale Organisation:

Durch die klare Zuordnung von Bestand und Neubauten kann die vorhandene Bausubstanz weitgehend weitergenutzt und der notwendige Umbau im Bereich der bestehenden Krippe auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden. Gleichzeitig entsteht eine zeitgemäße und funktional gut organisierte Kindertagesstätte mit kurzen Wegen zwischen den einzelnen Nutzungsbereichen.

Energetischer Standart:

Für die bauliche Entwicklung der Neubauten wird ein energetisch hochwertiger Standard entsprechend Effizienzhaus 40 (KfW) angestrebt.

Freiraum und Spielgärten:

Die Außenanlagen umfassen zwei Spielgärten, die den unterschiedlichen Anforderungen von Krippe und Kindergarten Rechnung tragen. Wertvolle und prägende Altbäume werden dabei erhalten. Sie dienen der Verschattung, verbessern das Mikroklima, gliedern die Freiflächen räumlich und tragen zur gestalterischen und ökologischen Qualität der Außenanlagen bei.

Übergänge zwischen Innen- und Außenraum:

Die Übergänge zwischen den Gebäuden und den Außenspielbereichen werden als qualitätsvolle und geschützte Bereiche gestaltet. Überdachungen, beispielsweise durch Dachüberstände, schaffen dabei witterungsgeschützte Aufenthalts-, Rückzugs- und Übergangszonen zwischen Innen- und Außenraum.

Eingangs- und Vorbereich:

Der Vor- und Zugangsbereich im Norden bildet den zentralen Ankunftsbereich der Kindertagesstätte. Neben seiner Erschließungsfunktion soll er als attraktiver und sicherer Außenwartebereich für Kinder und Eltern gestaltet werden. Dadurch wird eine klare und angemessene Situation für das Bringen und Abholen der Kinder geschaffen.

3.3.3 Erschließungskonzept

Bestandsituation:

Die Kindertagesstätte ist bislang ausschließlich über den Tulpenweg erschlossen. Der gesamte Hol- und Bringverkehr wird über diese Zufahrt abgewickelt. Insbesondere zu den Bring- und Abholzeiten kommt es dabei zu verkehrlichen Überlastungen und teilweise ungeordneten Verkehrssituationen im unmittelbaren Umfeld der Einrichtung.

Neue Erschließung:

Im Zuge der Erweiterung wird daher das Erschließungskonzept neu geordnet und auf zwei Zufahrten verteilt. Von Norden wird eine neue Zufahrt von der Dingolfinger Straße geschaffen. Diese greift zugleich die bestehende Sichtbeziehung zur nördlich der Dingolfinger Straße gelegenen Kirche auf und fügt sich damit auch städtebaulich in die örtliche Situation ein.

Verkehrsführung und Stellplätze:

Die bestehende Zufahrt vom Tulpenweg bleibt erhalten und wird durch Schrägparkplätze flankiert. Die Verkehrsführung wird hier als Einbahnregelung ausgebildet: Die Zufahrt erfolgt weiterhin über den Tulpenweg, die Ausfahrt wird zur Dingolfinger Straße geführt. Über die nördliche Zufahrt ist hingegen eine Zu- und Ausfahrt in beide Richtungen möglich. Die beidseits der Zufahrt angeordneten Senkrechtparkplätze ermöglichen dabei das Wenden der Fahrzeuge innerhalb des Grundstücks.

Vor dem Eingangsbereich der Kindertagesstätte sind zusätzlich Längsparkplätze für kurzzeiteiges Halten vorgesehen.

Die nordwestlich der nördlichen Zufahrt angeordneten Stellplätze sind vorrangig für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorgesehen.

Fuß- und Radverkehr:

Besonderes Augenmerk liegt auf einer sicheren und möglichst konfliktfreien Führung des Fuß- und Radverkehrs. Sowohl vom Tulpenweg im Westen als auch von der Dingolfinger Straße im Norden wird eine eigenständige Fuß- und Radwegeverbindung zum Eingangsbereich hergestellt. Die Wege werden durch die Anordnung der Stellplätze zusätzlich abgeschirmt. Dadurch können Kinder insbesondere beim Aussteigen aus den Fahrzeugen direkt auf den sicheren Fußweg gelangen, ohne die Fahrbahn queren zu müssen.

Mit der Neuordnung der Erschließung werden die Verkehrsströme besser verteilt, die Bring- und Abholsituation entzerrt und die Verkehrssicherheit für Kinder, Eltern, Beschäftigte sowie Fußgänger und Radfahrer verbessert.

Trägerschaft und Widmung:

Die Zufahrten und Erschließungsflächen verbleiben dabei in privater Trägerschaft; eine öffentliche Widmung der Zufahrtsstraßen durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen.

Abstimmung:

Im Rahmen der Verkehrsschau am 08.07.2026 wurde die geplante Erschließungs- und Verkehrsführung für die Erweiterung der Kindertagesstätte vor Ort besichtigt und mit dem zuständigen Landratsamt abgestimmt. Das Landratsamt hat dabei grundsätzlich Zustimmung zu der vorgesehenen Zu- und Abfahrtsordnung sowie zur geplanten räumlichen Struktur der Erschließung signalisiert. Das Protokoll der Verkehrsschau liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht vor.

3.3.4 Baumerhalt und Bepflanzungskonzept

Das Freiraumkonzept sieht den Erhalt wertvoller alter Baumbestände sowie eine differenzierte Eingrünung und Durchgrünung des Grundstücks vor.

Entlang der südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenzen ist die Pflanzung einer ein- bis zweireihigen Laubhecke vorgesehen. Sie dient der Eingrünung des Grundstücks sowie dem Sichtschutz gegenüber der angrenzenden Bebauung.

Entlang der östlichen Grenze der Außenspielflächen, die an die landwirtschaftlich genutzte Restfläche angrenzt, ist eine Baumreihe aus klein- bis mittelkronigen Laubbäumen bzw. Hochstamm-Obstbäumen vorgesehen. Die Baumreihe gliedert die Freiflächen, schafft eine räumliche Fassung und trägt zur Durchgrünung des Grundstücks bei. Gleichzeitig bleibt durch die lockere Baumstruktur der Blickbezug zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erhalten.

Auch im Bereich der im Norden vorgesehenen Hol- und Bringzone ist eine Begrünung mit Bäumen geplant. Diese trägt zur Durchgrünung und klimatischen Wirksamkeit des Bereichs bei und unterstützt zugleich die städtebauliche Einbindung des Grundstücks. Die Baumstellung greift die geplante Sichtbeziehung entlang der Sichtachse zur Kirche auf und stärkt damit die räumliche Verbindung zwischen dem neuen Kindertagesstättenstandort und dem Ortskern.

Der vorhandene wertvolle Baumbestand im nordwestlichen Bereich des Grundstücks entlang der Grenze zum Grundstück Fl.-Nr. 376 wird erhalten. Die bestehenden Gehölzstrukturen werden damit als prägendes Element des Freiraums gesichert und in das neue

Freiraumkonzept integriert. Zugleich tragen die Bäume zur Beschattung der in diesem Bereich vorgesehenen Mitarbeiterstellplätze und damit zu einer klimatisch günstigen Gestaltung der Stellplatzflächen bei.

Insgesamt wird durch die Kombination aus Hecken, Baumreihen und dem Erhalt des vorhandenen Baumbestands eine angemessene Eingrünung und Durchgrünung des Kindertagesstättenstandorts erreicht. Gleichzeitig werden klimawirksame Grünstrukturen geschaffen und die Einbindung der neuen Bebauung in den bestehenden Orts- und Landschaftsraum unterstützt.

3.3.5 Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche

Der gesamte für die Kindertagesstätte vorgesehene Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Dies umfasst neben den Gebäuden und Außenspielflächen auch die der Kindertagesstätte zugeordneten Erschließungs-, Stellplatz- sowie Hol- und Bringflächen.

Eine gesonderte Festsetzung der Zufahrt, Fußwege und Stellplatzflächen als Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen, da die Erschließung ausschließlich der Kindertagesstätte dient und keine eigenständige öffentliche Verkehrsfunktion erhalten soll.

3.3.6 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Baugrenzen:

Der durch Baugrenzen definierte bereich, in dem Gebäude zulässig sind, umfasst die Bestandsbauten sowie die geplanten Erweiterungsbauten. Es wird dabei bewusst größer gefasst, um auch eine zukünftig mögliche Erweiterung um zwei weitere Gruppen zu ermöglichen.

Zuässige Grundfläche:

Zur Begrenzung des baulichen Umfangs der Kindertagesstätte wird eine zulässige Grundfläche von 2.500 m² festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird verzichtet, da mit der absoluten Grundfläche der für die Gemeinbedarfsfläche angestrebte bauliche Umfang unmittelbar und verständlich begrenzt werden kann. Eine GRZ würde demgegenüber die gesamte Gemeinbedarfsfläche als Bezugsgröße heranziehen, obwohl diese neben den baulich genutzten Bereichen auch umfangreiche Freiflächen umfasst.

Der Festsetzung liegen folgende Flächen zugrunde:

bestehende Kindertagesstätte:	ca. 663 m²
geplante Neubauten:	ca. 1.362 m²
mögliche zukünftige Erweiterung:	ca. 350 m²

Damit ergibt sich für den bestehenden und geplanten Gebäudebestand einschließlich einer möglichen Erweiterung eine Grundfläche von insgesamt ca. 2.375 m². Die festgesetzte Grundfläche von 2.500 m² berücksichtigt darüber hinaus einen angemessenen Spielraum für geringfügige Anpassungen und bauliche Weiterentwicklungen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 1.900 m² überschritten werden. Die Festsetzung berücksichtigt die für die Kindertagesstätte erforderlichen Erschließungs- und Nebenflächen. In der derzeitigen Planung umfasst die hierfür vorgesehene Vorzone mit Zufahrten, Stellplätzen,

Fußwegen und Hofflächen ca. 1.836 m². Die festgesetzte Überschreitung von 1.900 m² ermöglicht die Umsetzung dieser Flächen und berücksichtigt zugleich einen geringfügigen Spielraum für Anpassungen der Erschließung.

Zulässige Gebäudehöhe:

Für die Hauptgebäude werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die geplante Bebauung ist zunächst eingeschossig vorgesehen. Mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen wird jedoch eine mögliche spätere Aufstockung der Hauptgebäude offengehalten. Dadurch kann der Kindertagesstättenstandort bei künftigem zusätzlichem Flächenbedarf auch durch eine vertikale Erweiterung weiterentwickelt werden, ohne hierfür zusätzliche Grundstücksflächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Die Festsetzung ermöglicht somit einerseits die Umsetzung der aktuell vorgesehenen eingeschossigen Kindertagesstätte und schafft andererseits einen angemessenen Entwicklungsspielraum für eine langfristige Weiterentwicklung des Standorts.

3.4 Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

3.4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über das Leitungsnetz des Wasserversorgers, Zweckverband Wasserversorgung Mittlere Vils, sichergestellt.

3.4.2 Löschwasserversorgung

Innerhalb eines Radius von 75 m befinden sich zwei Hydranten, innerhalb eines Radius von 150 m befinden sich zwei weitere Hydranten. Die Förderleistung kann der untenstehenden Lageauskunft des Wasserversorgers Mittlere Vils entnommen werden.

Die Löschwasserversorgung wird im weiteren Verfahren mit der örtlich zuständigen Feuerwehr abgestimmt. Darüber hinaus wird geprüft, ob der entlang des Plangebiets verlaufende Gottfriedinger Bach ergänzend zur Löschwasserversorgung herangezogen werden kann.

Insgesamt sieht die Gemeinde die Löschwasserversorgung als gesichert.

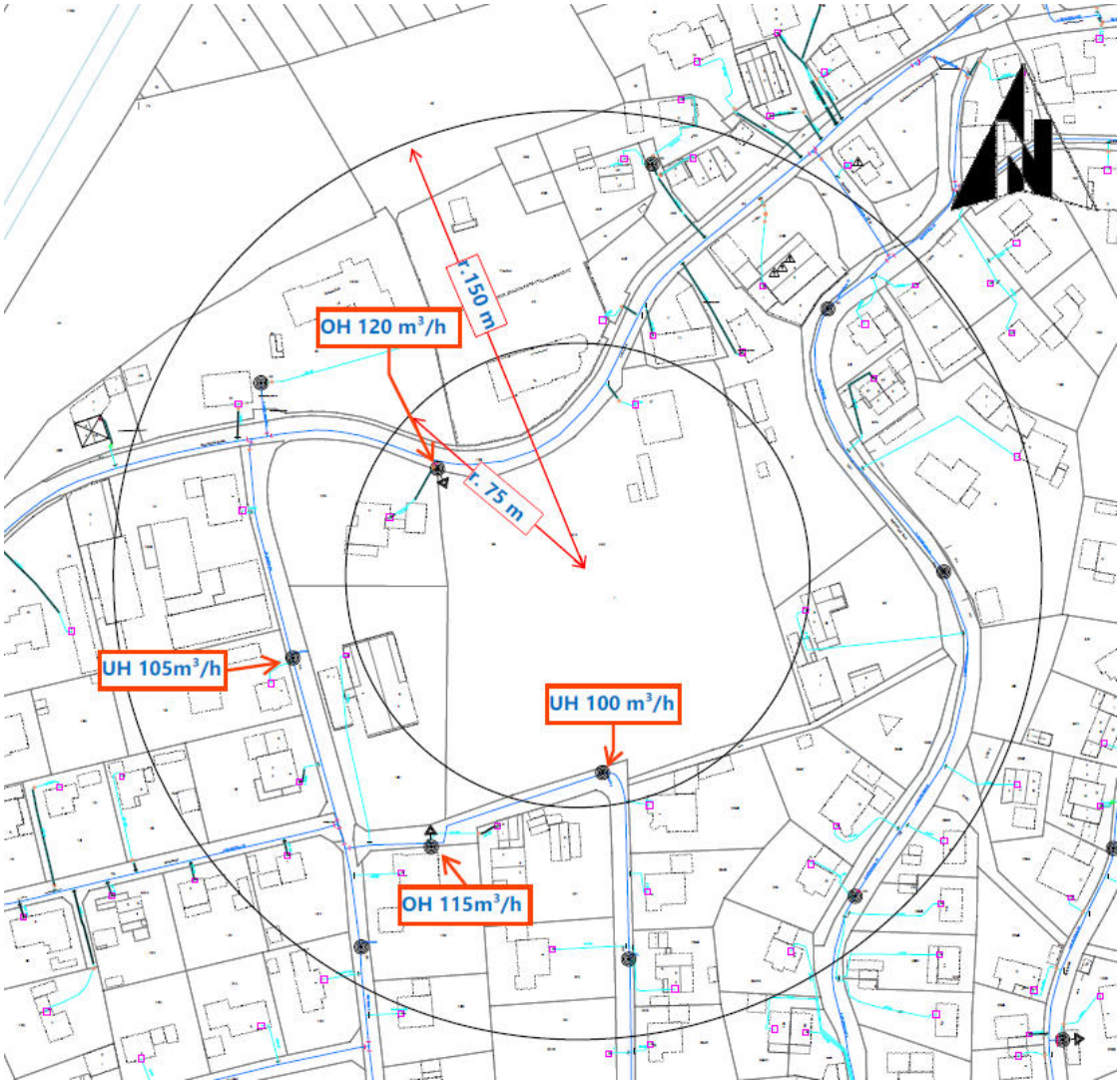


Abbildung 3: Lageübersicht der bestehenden Hydranten des Wasserversorgers Mittlere Vils vom 24.09.2026. Ohne Maßstab; OH = Oberflurhydrant, UH = Unterflurhydrant, mit Angabe der Förderleistung in m³/h

3.4.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutwasserentsorgung der Kindertagesstätte soll an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Da sich die Kläranlage der VG Mamming aktuell an der Grenze der Leistungsmöglichkeit zu einer genügenden Abwasserreinigung befindet, hat sich die VG Mamming für Maßnahmen entschieden, die eine nachhaltige Sicherung der kommunalen und baulichen Entwicklungsmöglichkeiten gewährleisten.

Auf der Grundlage einer Vorstudie soll die bestehende Abwasserentsorgung gesichert und die Kapazität der Kläranlage Mamming sowie deren verlässliche Reinigungsleistung auf einen Umfang für 9.900 EW erweitert werden u.a. durch den Neubau einer SBR-Anlage mit Einbindung einiger verbleibender bestehender Anlagenteile der bisherigen Anlage.

Die Projekt-Zeitplanung dazu sieht vor, dass zunächst eine „vorgezogene Umbauphase“ zur Aufrechterhaltung des Betriebs der Kläranlage spätestens ab Anfang 2027 eingeordnet wird und nachfolgend dann die Neuerrichtung der Kläranlage so vorankommt, dass im dritten Quartal 2027 eine Funktionsfähigkeit mit neuer Kapazität und genügender

Reinigungsleistung erreicht sein wird („Biologie läuft“). Die Gesamtfertigstellung der Anlage wird nach der bestehenden Planung 2028 erfolgen.

3.4.4 Niederschlagswasserentsorgung

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt nach Maßgabe der Entwässerungssatzung der Verwaltungsgemeinschaft Mamming.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen der weiteren Planung fachgerecht zu untersuchen und festzulegen. Hierzu sind zunächst Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds vorgesehen. Auf dieser Grundlage wird eine Entwässerungsplanung erstellt.

Je nach den örtlichen Gegebenheiten und dem Ergebnis der Untersuchungen ist eine möglichst ortsnahe Rückhaltung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Als mögliche Maßnahmen kommen insbesondere eine Regenwasserzisterne oder eine Rigolenversickerung in Betracht. Die konkrete Ausgestaltung sowie die erforderlichen Nachweise und Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden erfolgen im Rahmen der Genehmigungsplanung.

Eine abschließende Festsetzung einer bestimmten technischen Anlage zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

3.4.5 Abfallentsorgung

Ein Mülltonnengebäude ist in Nähe des Tulpenweg geplant. Die Abfallsammelbehälter sollen am Tulpenweg zur Abholung bereitgestellt werden. Eine Durchfahrt des Müllfahrzeugs durch die Hol- und Bringzone vor dem neuen Kindergarten ist somit nicht erforderlich.

4 PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet. Die umweltrelevanten Belange werden im erforderlichen Umfang geprüft. Eine vertiefte Betrachtung erfolgt nur für die maßgeblichen Umweltbelange, die durch die Planung berührt werden.

4.1 Boden/Altlasten

Im Plangebiet steht gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) an.

Die Flächen wurden bislang überwiegend als Acker- und Grünflächen genutzt. Im Bereich der bestehenden Kindertagesstätte befinden sich bereits als Spielgarten genutzte Freiflächen.

Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt und werden aufgrund der bisherigen Nutzung nicht erwartet.

Aufgrund der bisherigen Nutzung und der geplanten Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte ist keine erhöhte Empfindlichkeit des Bodens gegenüber dem Vorhaben zu erwarten.

Im Zuge der weiteren Planung wird ein Bodengutachten erstellt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt und bei der weiteren Ausgestaltung des Bauvorhabens zugrunde gelegt.

Aufgrund des im Plangebiet bekannten Bodendenkmals sind zudem die Belange des Bodendenkmalschutzes zu berücksichtigen. Hierzu wird auf das nachfolgende Kapitel „Bodendenkmalschutz“ verwiesen.

4.2 Wasser

- Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche, die durch das Vorhaben betroffen sind.
- Das Plangebiet liegt außerhalb wassersensibler Bereiche.
- Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss zeigt keine Hinweise auf Geländesenken, potentielle Aufstaubereiche oder potentielle Fließwege bei Starkregen.
- Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der vorliegenden Braun- bzw. Parabraunerden ist nicht von grundwassernahen Bodenverhältnissen auszugehen. Ein für das geplante Vorhaben ausreichender Grundwasserflurabstand wird daher erwartet.

Das Gelände ist mit einem Gefälle von rund 4 % nur gering geneigt. Zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine Rückhaltung und Versickerung über eine Zisterne und Rigolen vorgesehen. Damit soll das Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück zurückgehalten und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Im Zuge der weiteren Planung werden ein Bodengutachten mit Versickerungsversuch sowie ein Entwässerungskonzept erstellt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden in der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt. Die Planung der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse entsprechend angepasst und konkretisiert.

Insgesamt wird das Schutzgut Wasser durch das Vorhaben voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt. Die abschließende Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt auf Grundlage des Bodengutachtens mit Versickerungsversuch und des Entwässerungskonzepts.

4.3 Klima und Luftreinheit

Das Plangebiet umfasst überwiegend Grün- und Ackerflächen, die von bestehenden Siedlungsbereichen umgeben sind. Aufgrund der Lage und der umgebenden Bebauung besitzt die Fläche keine wesentliche Bedeutung als Frischluftschneise oder überörtlich bedeutsame Kaltluftleitbahn.

Die bestehenden, teilweise älteren Bäume im Bereich des Spielgartens der Kindertagesstätte sowie entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen übernehmen wichtige kleinklimatische Funktionen. Sie tragen insbesondere durch Verschattung und Verdunstung zur Kühlung der Freiflächen bei und unterstützen die lokale Luftqualität. Die Bäume bleiben im Zuge der Planung erhalten. Ergänzend sind weitere Baumpflanzungen vorgesehen.

Durch den Erhalt des vorhandenen Baumbestands und die ergänzenden Pflanzungen können die kleinklimatischen Auswirkungen der baulichen Erweiterung reduziert werden. Insgesamt ist keine relevante Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima gegenüber dem Vorhaben zu erwarten.

4.4 Arten und Lebensräume

Das Plangebiet ist aufgrund seiner isolierten Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der bisherigen Nutzung deutlich anthropogen geprägt. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünflächen genutzt; im Bereich der bestehenden

Kindertagesstätte bestehen bereits intensiv genutzte Spiel- und Freiflächen. Das Plangebiet ist zudem von Siedlungsbereichen und Verkehrsflächen umgeben. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen bestehen nur eingeschränkte naturschutzfachlich bedeutsame Lebensraumstrukturen.

Die vorhandenen Strukturen im Plangebiet besitzen nur eine eingeschränkte Bedeutung als Lebensraum. Die bestehenden, teilweise älteren Laubbäume stellen jedoch relevante Strukturen insbesondere für gehölzbrütende Vogelarten dar und werden im Zuge der Planung erhalten.

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich mit der Kirche und dem Pfarrhaus Gebäude, die grundsätzlich geeignete Strukturen für gebäudebewohnende Arten, insbesondere Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten, aufweisen können. Die umgebenden Gebäude bleiben von der Planung unberührt. Die Freiflächen und Gehölze im Plangebiet können darüber hinaus grundsätzlich als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat für Fledermäuse und Vögel dienen. Durch den Erhalt der prägenden Altbäume und die geplanten zusätzlichen Baum- und Gehölzpflanzungen bleiben diese Funktionen weitgehend erhalten bzw. werden ergänzt.

Für Reptilien sind im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Insbesondere fehlen geeignete Kombinationen aus besonnten, offenen Bereichen mit Steinen bzw. Sonnenplätzen und angrenzenden Versteck- und Rückzugsstrukturen, beispielsweise aus Altgras, Sträuchern oder Totholz.

Insgesamt sind aufgrund der bestehenden anthropogenen Prägung, der isolierten Lage im Siedlungsbereich und des Erhalts der relevanten Gehölz- und Gebäudestrukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind bei der weiteren Planung und insbesondere bei Eingriffen in Gehölze oder Gebäude zu berücksichtigen.

4.5 Lärmschutz

Bestandsituation:

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs. Nördlich, nordwestlich und östlich grenzen als Mischgebiete bzw. dörflich geprägte Bereiche genutzte Flächen an. Im Süden und Südwesten schließen Allgemeine Wohngebiete (WA) an.

Im Bestand werden in der Kindertagesstätte bereits eine Kinderkrippengruppe sowie vier Kindergartengruppen betrieben. Die Nutzung verteilt sich dabei auf das bestehende Gebäude und einen derzeit als Provisorium genutzten Containerbau.

Die Nutzung als Kindertagesstätte ist grundsätzlich mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar. Zu berücksichtigen sind jedoch mögliche Geräuschbelastungen der Anwohner durch den Hol- und Bringverkehr sowie den Lieferverkehr.

Geplante Veränderungen in Bezug auf Verkehrslärm:

Der Lieferverkehr zur geplanten Küche ist nach Angaben des Betreibers mit lediglich ein bis zwei Anlieferungen pro Woche sehr gering.

Im Zuge der Planung wird der Containerbau zurückgebaut und durch einen Neubau für ebenfalls vier Kindergartengruppen ersetzt. Damit ist zunächst keine Erhöhung der Gruppenanzahl und somit auch keine wesentliche Zunahme des Hol- und Bringverkehrs gegenüber der heutigen Situation verbunden. Die geplante bauliche Struktur ermöglicht langfristig eine Erweiterung der Kindertagesstätte um zwei weitere Gruppen. Bei einer solchen Erweiterung ist grundsätzlich auch mit einer Zunahme des Hol- und Bringverkehrs zu rechnen.

Durch die geplante Neuordnung der Erschließung wird der bisher vollständig über den Tulpenweg abgewickelte Hol- und Bringverkehr künftig auf zwei Erschließungsrichtungen

verteilt. Ein Teil des Verkehrs wird über die neue nördliche Zufahrt von der Dingolfinger Straße geführt. Gleichzeitig wird durch die Einbahnregelung über den Tulpenweg erreicht, dass abfahrende Fahrzeuge nicht mehr über den Tulpenweg zurückgeführt werden, sondern über die nördliche Erschließung zur Dingolfinger Straße ausfahren.

Auch im Hinblick auf die baubedingte Lärmbelastung bietet die neue Anbindung an die Dingolfinger Straße Vorteile. Über diese Anbindung kann die Bauabwicklung des Neubaus und der Verbindungsbauten weitgehend vom laufenden KiTa-Betrieb und dessen Erschließung getrennt erfolgen. Dadurch können Störungen des laufenden Betriebs und der angrenzenden Nutzungen während der Bauphase reduziert werden.

Ergebnis:

Die durch den Betrieb der Kindertagesstätte zu erwartenden Geräusche sind im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlungsstruktur und der bereits vorhandenen Kindertagesstättennutzung zu betrachten. Aufgrund der zunächst gleichbleibenden Gruppenanzahl, des geringen Lieferverkehrs und der geplanten Neuordnung der Erschließung wird voraussichtlich keine relevante zusätzliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung durch Verkehrslärm erwartet.
Auch im Hinblick auf eine mögliche spätere Erweiterung um zwei Gruppen bietet die geplante Verkehrsführung eine geeignete Grundlage, um die zusätzliche Verkehrsbelastung auf mehrere Erschließungsrichtungen zu verteilen und insbesondere den Tulpenweg zu entlasten.

4.6 Baudenkmäler

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich gemäß der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zwei Baudenkmäler:

- **D-2-79-116-1:** Katholische Pfarrkirche St. Stefan, Saalkirche, zweischiffiges Langhaus, Unterbau des Westturms 13. Jh., Chor 2. Hälfte 15. Jh., nördliches Seitenschiff 1630, Turmoberbau 1730, Spitzhelm 1877; mit Ausstattung
- **D-2-79-116-3:** Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit gegliederter Giebelseite, aus dem 3. Viertel des 19. Jahrhunderts

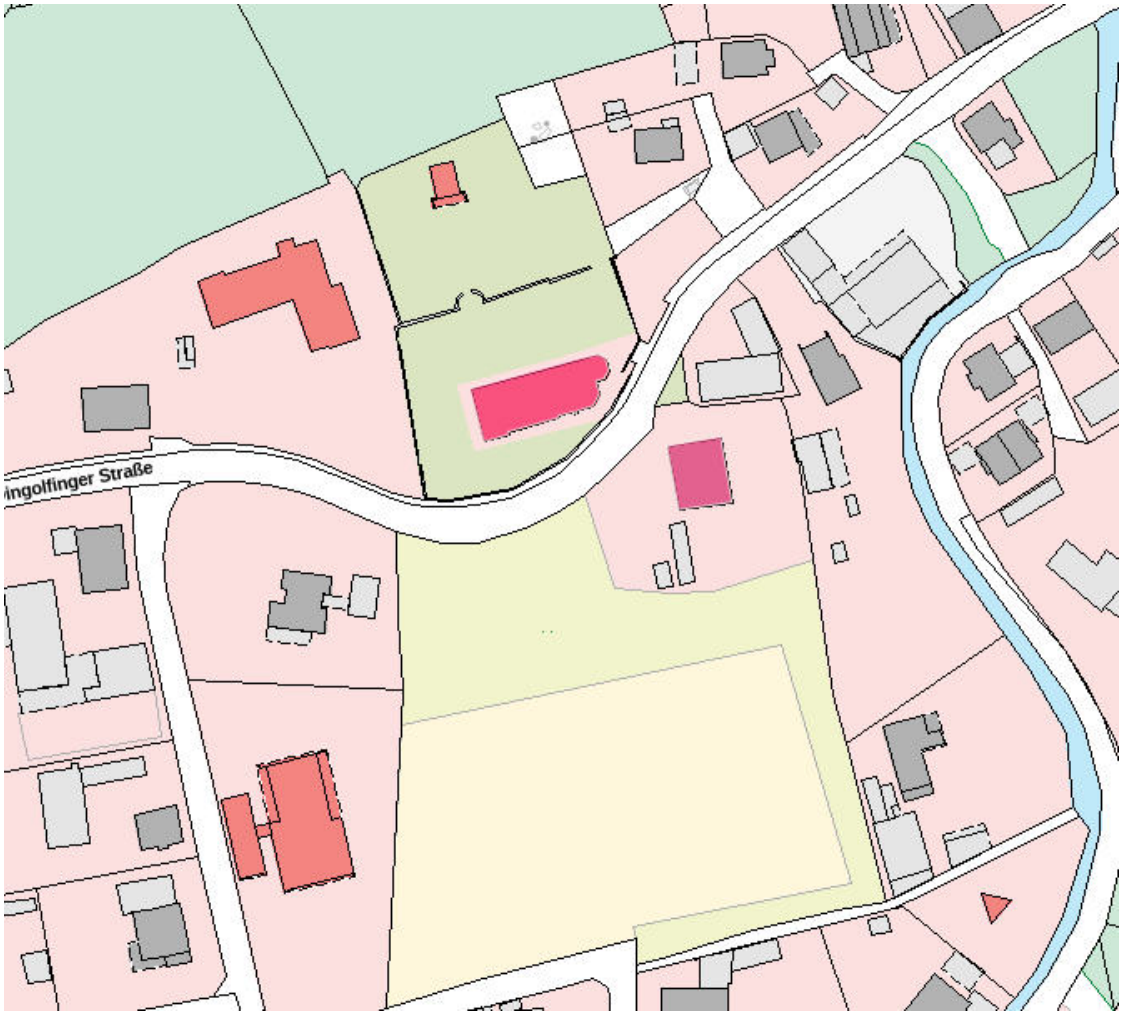


Abbildung 4: Baudenkmäler nördlich des überplanten Bereichs: Kirche und Pfarrhof (magenta gefärbte Flächen)

Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Abstimmung mit der Denkmalpflege. Aufgrund der vorgesehenen räumlichen Anordnung bestehen keine Bedenken hinsichtlich eines Ensembleschutzes. Gleichzeitig wurde angeregt, bei der weiteren Planung insbesondere den städtebaulichen Zusammenhang im inneren Ortsbereich zu berücksichtigen.

Dieser Hinweis wurde in der Planung aufgegriffen. Die geplante nördliche Erschließung von der Dingolfinger Straße nimmt die bestehende Sichtbeziehung zur Kirche auf und stärkt diese durch eine begleitende Baumreihe. Zur Umsetzung der neuen Erschließung ist eine teilweise Entfernung der bestehenden Mauer entlang der Dingolfinger Straße erforderlich. Die hierfür erforderliche Maßnahme wurde bereits mit der Kirchenverwaltung abgestimmt.

Insgesamt berücksichtigt die Planung damit sowohl die Belange der Denkmalpflege als auch die städtebauliche Einbindung der Kindertagesstätte in den bestehenden Ortsbereich.

4.7 Bodendenkmalschutz

Auf der gesamten Grundstücksfläche des Flurstücks Nr. 1 ist gemäß der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege das Bodendenkmal D-2-7341-0176 verzeichnet. Es handelt sich um eine „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlich-frühneuzeitlicher Zeitstellung“.

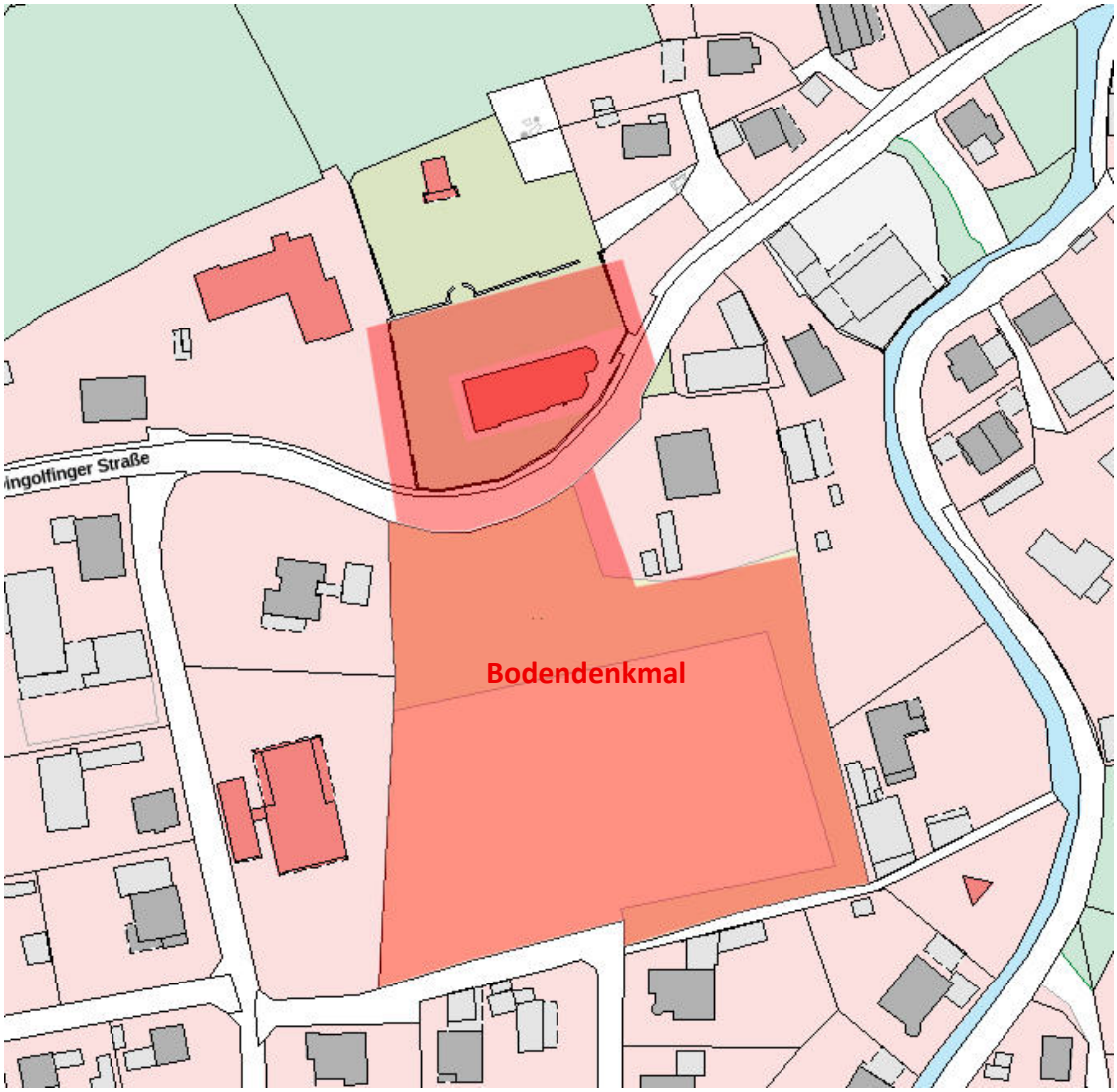


Abbildung 5: Bodendenkmal im Planungsbereich (rot gefärbte Fläche)

© Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,Bayerische Vermessungsverwaltung,Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024)

Im Rahmen einer Begehung der Fläche am 16.06.2026 wurde aus archäologischer Sicht festgestellt, dass für die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte archäologische Grabungen erforderlich sind.

Der Umfang der archäologischen Untersuchungen soll auf die tatsächlich durch das Bauvorhaben beanspruchten Flächen beschränkt werden. Hierzu ist zunächst die Entwurfsplanung abzuschließen und der konkrete Flächenbedarf des Vorhabens festzulegen. Vor Durchführung der archäologischen Grabungen ist zudem das erforderliche Bodengutachten zu erstellen. Nach Abschluss der Planung ist die erforderliche Grabungserlaubnis beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu beantragen.

Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind damit bei der weiteren Planung und vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

4.8 Zusammenfassende Einschätzung der Umweltbelange

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Prägung des Plangebiets und der insgesamt geringen Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter gegenüber dem Vorhaben sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zur Vermeidung und Minderung möglicher Auswirkungen werden insbesondere die prägenden Bestandsbäume erhalten und durch zusätzliche Baum- und Gehölzpflanzungen ergänzt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine Zisterne zurückgehalten und über Rigolen versickert. Die geplante bauliche Erweiterung berücksichtigt zudem den städtebaulichen Zusammenhang des Ortsbereichs und nimmt die bestehende Sichtbeziehung zum Kirchturm auf.

Durch die Neuordnung der Erschließung wird der Hol- und Bringverkehr auf mehrere Erschließungsrichtungen verteilt. Insbesondere wird der Tulpenweg durch die vorgesehene Verkehrsführung vom abfließenden Verkehr entlastet, wodurch mögliche Belastungen der angrenzenden Wohnnutzung reduziert werden.

Insgesamt werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie des Ortsbildes im Rahmen der Planung angemessen berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.