



GEMEINDE NIEDERWINKLING

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET OST“ - Deckblatt Nr. 1

BEGRÜNDUNG

Öffentliche Auslegung

Datum: 10.10.2025

Auftragnehmer:

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Mussinstraße. 7 94327 Bogen
Tel: 09422 8538 - 0
Fax: 09422 8538 - 23
Web: www.gutthann-hiw-architekten.de
bogen@gutthann-hiw-architekten.de

INHALTSVERZEICHNIS

A) Anlass und Erfordernis der Planung

B) Planungsrechtliche Situation

1. Raumordnung und Landesplanung
2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

C) Beschreibung des Planungsgebietes

1. Lage
2. Größe / Geltungsbereich
3. Baugrund
4. Altlasten / Bodenfunde

D) Immissionsschutz

E) Erschließung

1. Verkehrstechnische Erschließung
2. Abwasserentsorgung
3. Trink- und Löschwasserversorgung
4. Stromversorgung
5. Abfallentsorgung
6. Telekommunikation

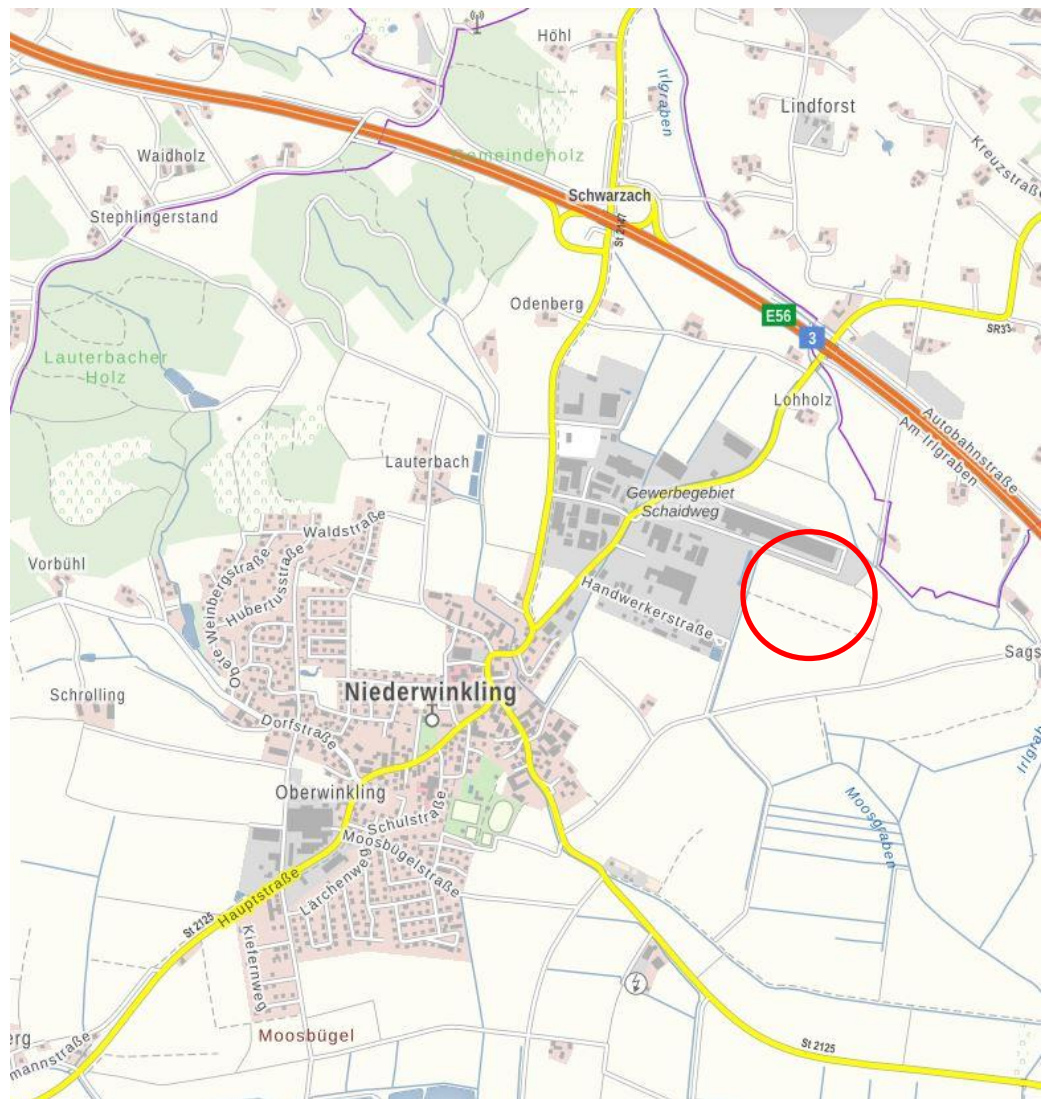
Analgen zur Begründung:

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
2. Immissionstechnischer Bericht

A) ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Niederwinkling verfügt am nördlichen Ortsrand über ein großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet. Mit der vorgesehenen Erweiterung dieser gewerblichen Flächen durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Ost“ – Deckblatt Nr. 1 sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebes geschaffen werden und weitere Flächen für die zukünftige Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Es wird eine Fläche mit ca. 42.000 m² Baufläche entwickelt.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 6,21 ha.



Lage im Ort

Potentiale der Innenentwicklung

Die Gemeinde Niederwinkling verfolgt mit der geplanten Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebiets „Ost“ um ca. 6,2 ha das Ziel, die langfristige wirtschaftliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sichern und zukunftsfähige Rahmenbedingungen für ansässige Unternehmen sowie für Neuansiedlungen zu schaffen.

Der Bedarf für die westliche Teilfläche (Flurstück 387/1) ergibt sich aus der betrieblichen Expansion der ansässigen Firma VTA Verfahrenstechnische Anlagen GmbH & Co. KG. Dieser Bedarf wurde nach LEP 3.1.1 nachvollziehbar dargelegt, zumal andere räumliche Erweiterungsmöglichkeiten für das Unternehmen nicht bestehen.

Darüber hinaus besteht für die Gemeinde ein dringender Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Entwicklungsflächen (Flurstück 387), um weiteren ortsansässigen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen und gleichzeitig Flächen für Neuansiedlungen bereitstellen zu können.

Nur durch eine kontinuierliche Bereitstellung geeigneter Flächen kann die positive wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde, die sich in den letzten Jahren vollzogen hat, fortgeführt werden.

Die von der Regierung von Niederbayern benannten Flächen im Bereich Schaidweg und Schaidweg Nord befinden sich im Privateigentum ansässiger Firmen. Diese Grundstücke sind überwiegend betrieblich genutzt oder für die unternehmerische Eigenentwicklung vorgesehen. Eine kurzfristige Mobilisierung für die kommunale Gewerbeflächenentwicklung ist daher nicht möglich. Eine Innenentwicklung im Sinne des LEP 3.2 kann auf diesen Flächen nicht umgesetzt werden.

Die geplante Erweiterung nach Osten erfüllt hingegen mehrere zentrale Kriterien der Landesplanung:

- Anbindegebot (Ziel 3.3 LEP): Die Erweiterung grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Ost“ an und wird aus diesem heraus erschlossen. Damit erfolgt eine flächensparende Arrondierung an den Bestand.
- Nachhaltige Entwicklung: Durch die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen können die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die Zahl der Arbeitsplätze im Gemeindegebiet gesichert und ausgebaut werden.
- Vermeidung von Zersiedelung: Statt einer zersplitterten Inanspruchnahme von Flächen an verschiedenen Standorten erfolgt die Entwicklung konzentriert und angebunden an den bestehenden Siedlungskörper.

Aus Sicht der Gemeinde ist die geplante Erweiterung somit ein notwendiger und konsequenter Schritt, um die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und die Rahmenbedingungen für die Entwicklung ortsansässiger Betriebe sowie für die Ansiedlung neuer Unternehmen nachhaltig sicherzustellen.

B) PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

1. Raumordnung und Landesplanung

Der Ort Niederwinkling liegt in der Region 12 Donau-Wald und ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll, dargestellt.

Zur nachhaltigen Stärkung der Entwicklung zählt insbesondere auch eine Verbesserung der Erwerbsmöglichkeiten und eine Stärkung technologischer Entwicklungen.

2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan teils als gewerbliche Fläche und teils als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 37 geändert.



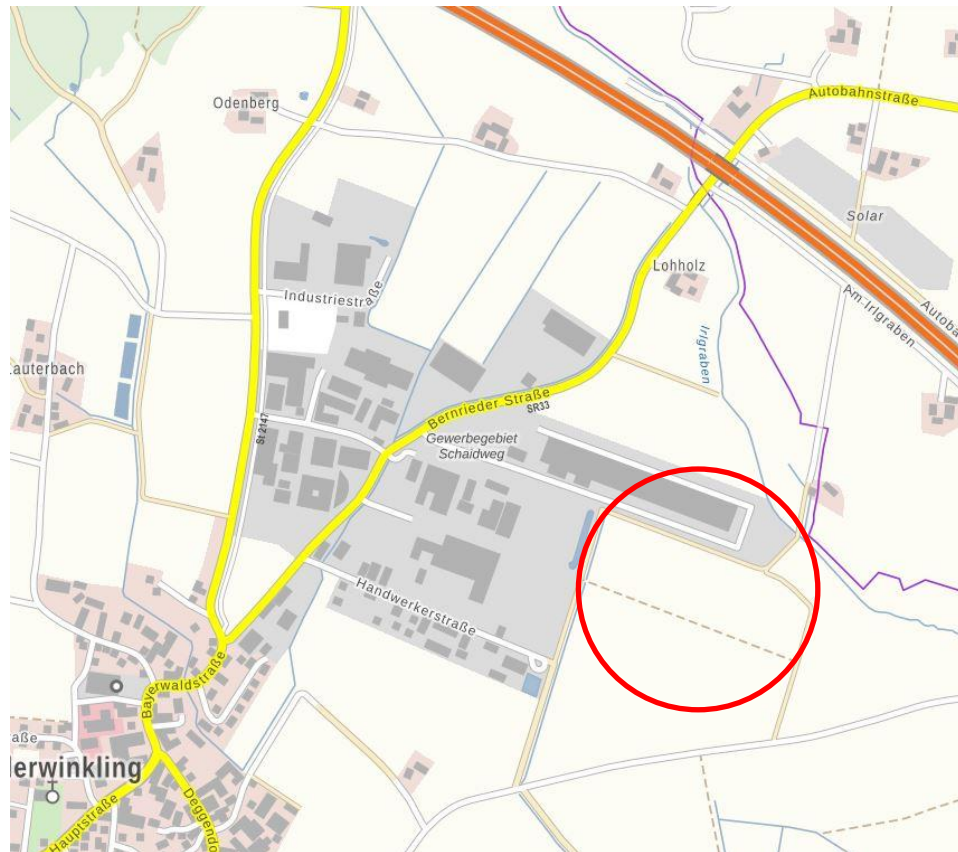
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

C) BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1. Lage

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die im Nordosten von Niederwinkling befindlichen Gewerbe- und Industriegebietsflächen an. Es liegt südlich und östlich der bereits ausgewiesenen Flächen des Gewerbegebietes „GE Ost“ und „GI GE Schaidweg“.

Die Entfernung zur Autobahnauffahrt der A3 Nürnberg-Passau beträgt ca. 800 m.



Lage

2. Größe / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,21 ha.

Davon neu überplant werden:

Bauland	4,18 ha
Grünfläche privat	
Inkl. RRB	0,68 ha
Grünfläche öffentlich	
Inkl. Feldweg	0,06 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,23 ha

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 387/1; 387; 386 (TF); 378 (TF); 379 (TF); 380 (TF); 381; 377 (TF); 374/1 (TF); 371/11 (TF)

Bisher werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.



Lageplan mit Geltungsbereich

3. Baugrund

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde bisher keine Baugrunderkundung durchgeführt.

4. Kampfmittel / Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden vor. Verborgene Kampfmittel können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, so dass bei Aushubarbeiten mit der entsprechenden Vorsicht gearbeitet werden sollte

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass das Grundstück frei von Altlasten ist.

Im Plangebiet befinden sich laut Auskunft des BayernAtlas (Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat) keine Bodendenkmäler und keine Baudenkmäler. Auch nicht im näheren Umfeld.

Archäologische Bodenfunde sind dennoch nicht auszuschließen. Daher ist der Oberbodenabtrag im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht der Kreisarchäologie des Landkreises Straubing-Bogen bzw. des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Art. 7 DSchG: 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrages - auch für Erschließungsmaßnahmen - rechtzeitig anzuzeigen.



Luftbild

D) IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen des angehängten schalltechnischen Berichtes (Anlage zur Begründung) wurde für das geplante Industriegebiet „Gewerbe- und Industriegebiet Ost“ – Deckblatt Nr. 1 ein Emissionskontingent unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung aus den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten ermittelt.

Im Industriegebiet „Gewerbe- und Industriegebiet Ost“ – Deckblatt Nr. 1 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Dem GE3 kann ein Emissionskontingent von 65/50 dB(A)/m² tags/nachts zugeteilt werden.

E) ERSCHLIESSUNG

1. Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung der Erweiterung des „GE Ost“ erfolgt von der Bernrieder Straße aus über die Handwerkerstraße. Die bestehende Handwerkerstraße wird nach Norden und Osten in das neue Plangebiet verlängert und mit einem Wendehammer abgeschlossen. Die Erschließung kann langfristig nach Osten zu einer weiteren Erweiterung ausgebaut werden. Die Möglichkeit wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

2. Abwasserentsorgung

Schmutzwasser wird in den zu errichtenden Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den bestehenden Schnitzwasserkanal in der Handwerkerstraße eingeleitet und in die gemeindliche Kläranlage entsorgt.

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser wird getrennt abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist auf den Grundstücken in einem ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebecken oder in einer ausreichend dimensionierten Zisterne zu sammeln, zu reinigen und gedrosselt über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal abzuleiten.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in einem Stauraumkanal gesammelt und ebenfalls gedrosselt in den Irlgraben eingeleitet.

3. Trink- und Löschwasser

Gesichert durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage. Die mengenmäßig ausreichende Löschwasserversorgung wird im Zuge der Errichtung eines neuen Wassernetzes berücksichtigt.

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstgelegenen Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 – ein Förderstrom von je 800 l/min (bei Industrie- und Gewerbegebieten 1.600 l/min) über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird.

4. Stromversorgung

Eine Stromversorgung ist durch den Anschluss an die bestehende Versorgungsstruktur und die neue Verlegung eines Versorgungsnetzes durch die Bayernwerk AG gesichert.

5. Abfallentsorgung

Wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gewährleistet.

6. Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Telefonnetz ist durch eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet.

aufgestellt: 10.10.2025

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**