

Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Gewerbe- und Industriegebiet Ost“  
Gemeinde: Niederwinkling  
Landkreis: Straubing  
Reg.- Bezirk: Niederbayern

29.08.2025

## **Umweltbericht zum Bebauungsplan/ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

# 1. Umweltbericht zum Bebauungsplan

## Vorbemerkung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil beizufügen.

Die Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

## 1.1 Einleitung

### 1.1.1 Ziele und Darstellung

#### 1.1.1.1 Ziel der Planung

Die Gemeinde Niederwinkling hat die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Ost“ durch Deckblatt Nr. 1 (und parallel hierzu die Änderung des Flächennutzungsplanes „Niederwinkling“ durch Deckblatt Nr. 37) im Nordosten der Gemeinde beschlossen, um hier die Ansiedelung von Industrie- und Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

#### 1.1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die im Bayerischen Naturschutzgesetz festgelegten Ziele wurden in vorliegendem Umweltbericht berücksichtigt. Der Aufbau dieses Umweltberichtes orientiert sich am Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.

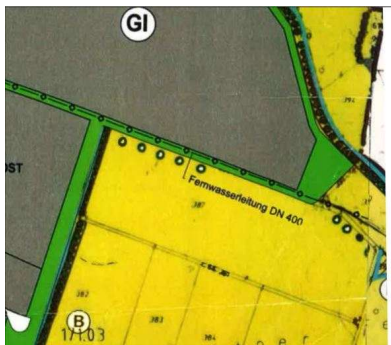


Abb. 1.1: FNP alt



Abb. 1.2: FNP Planung

Im aktuellen Flächennutzungsplan (F-Plan) ist die geplante GI- Fläche als Außenbereich/ landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Wie bereits erwähnt, soll der F-Plan parallel zu vorliegendem Bebauungsplan in ein GI mit eingrünenden Strukturen geändert werden.

Der Regionalplan „Donau-Wald“ sieht für Niederwinkling neben Vorranggebiete für Spezialton sowie Vorbehaltsflächen für Kies und Sand in Alkofen keine speziellen Ziele vor. Aussagen, welche der Planung entgegenstehen würden, liegen nicht vor.

### 1.1.2 Lage im Raum

Die überplante Fläche liegt nordöstlich vom Ortskern in der Gemeinde Niederwinkling, ca. 1,5 km entfernt vom Ortskern.

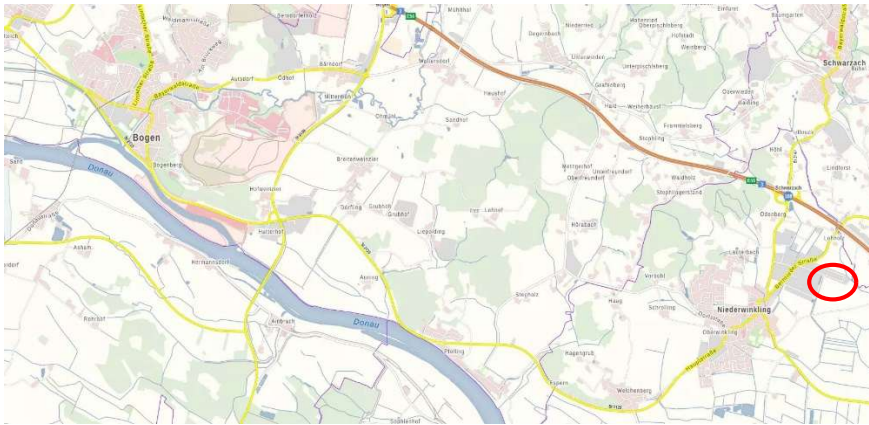


Abb. 1.3. Lage

## 1.2 Beschreibung des Planungsbereiches und Bestandsaufnahme

### 1.2.1 Geltungsbereich, Größe und Bestand

Der eigentliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,21 ha und beinhaltet die Flurnummer 387/1 und 387 sowie Teilbereiche der Flurnummer 386, 378, 379, 380, 381, 377, 374 und 371/11 Gemarkung Niederwinkling.

Das geplante Industriegebiet grenzt im Westen und Norden an bestehende Industriegebiete, im Süden und Osten an landwirtschaftliche Flächen.

Der wegebegleitende Grünzug im Westen ist als Biotop (Gewässer- Begleitgehölze) kartiert.

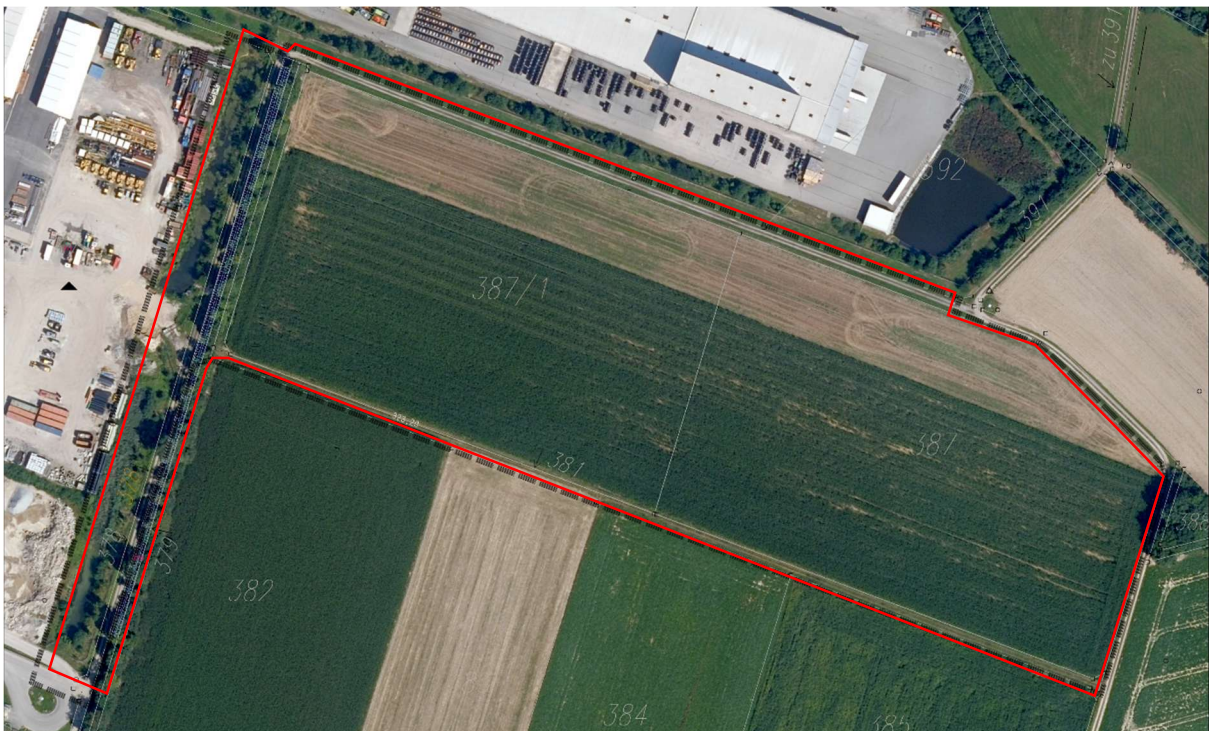


Abb. 1.4 Luftbild mit Geltungsbereich BBP (rot)



### 1.2.2 Tatsächlicher Bestand

Der westliche Streifen des Geltungsbereiches stellt bestehende Industrieflächen, Regenrückhaltebecken, einen landwirtschaftlichen Weg, einen Graben sowie das oben bereits erwähnte Biotop dar. Der eigentliche Geltungsbereich, die Fläche des späteren Industriegebietes, besteht aus landwirtschaftlicher Fläche.



Abb. 1.5 aktuelles Luftbild mit Geltungsbereich BBP (rot) und kartierten Biotopen (rosa Flächen)

Wie der Blick auf das aktuelle Luftbild zeigt, stimmt dies aktuell nicht ganz, da von dieser Fläche ca. 1/5 im Westen bereits als Lagerfläche genutzt wird.

Dies wurde beantragt und mit Bescheid vom 03.03.2023 durch das LRA Straubing- Bogen unter Auflagen genehmigt.

Da dieser Eingriff noch nicht ausgeglichen wurde, wird dem hier vorliegenden Umweltbericht sowie bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung jedoch vom eigentlichen Zustand der Fläche als Ackerfläche ausgegangen.

Im Westen der Fläche befindet sich der Ausläufer einer als Biotop kartierten Gehölzgruppe. Es handelt sich hierbei um den Gehölzsaum eines Grabens (BiotopNr. 7142-0171-003).

Andere Schutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Die Fläche liegt komplett im Naturpark Bayerischer Wald



Abb. 1.6 Blick nach Norden mit Biotop  
(beide Fotos noch ohne Lagerplatz)



Abb. 1.7 Blick nach Nord- Osten

### 1.2.3 Topographie

#### Topographie

Die Fläche ist relativ eben, fällt aber leicht von Norden her nach Südosten um ca. 1,80 m ab.



Abb. 1.8 Luftbild mit Höhenlinien

### 1.2.4 Artenschutzrecht

Zwar weist der Geltungsbereich, wie oben dargestellt, überwiegend wenig ökologisch wertvolle Strukturen (mit Ausnahme des kartierten und zu schützenden Biotops im Westen) auf. Da jedoch auch auf ökologisch nicht hochwertigen Flächen wie Äcker geschützte Arten vorkommen können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, welche sich im Anhang der Unterlagen befindet. In dieser wurde der Eingriffsbereich auf Vorkommen und mögliche Betroffenheit von möglichen Offenlandarten geprüft, mit dem Ergebnis, dass keine bodenbrütenden Offenlandarten, wie Feldlerche, Schafstelze oder Kiebitz betroffen sind.

Um jedoch Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG in Hinblick auf weitere saP-relevante Brutvogelarten zu vermeiden, sind geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich, welche im Gutachten formuliert wurden und in den B- Plan übernommen werden. Diese sind zusammengefasst:

- Die Hochhecken am westlichen Rand der Industriegebietserweiterung und an der Zufahrt von Süden her sind zu erhalten.
- Der Streifen mit Ruderalvegetation im Bereich der Fernwasserleitungstrasse ist zu erhalten.
- Um eine Betroffenheit der Dorngrasmücke zu vermeiden, sind kräuterbestandenen (Rotations-)Brachen in einer Größe von mindestens 2.000 m<sup>2</sup> anzulegen.



### 1.2.5 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

#### Schutzgut Mensch

Durch die Ausweisung der Fläche zum Industriegebiet reagiert die Gemeinde Niederwinkling auf die erhöhte Nachfrage nach Industrieflächen. Da momentan andere Flächen für eine Entwicklung zum Industriegebiet nicht zur Verfügung stehen, ist diese Ausweisung dringend erforderlich, um Unternehmen in der Region zu halten. Auch wenn die Fläche im aktuellen Flächennutzungsplan nicht als Industriefläche dargestellt ist und dieser entsprechend geändert werden muss, handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung, da sie an zwei Seiten an bestehende Industriegebiete angrenzt.

Durch die Schaffung von Industriefläche kann die Aufstellung des Bebauungsplanes als positiv für die Region und ihre Bewohner bewertet werden. So werden hiermit nicht nur Arbeitsplätze im Gemeindegebiet geschaffen, durch die Einnahmen an Gewerbesteuer kann die Gemeinde die finanziellen Begünstigungen ihrer Bürger (niedrige Gebühren bei kommunalen Einrichtungen) weiterhin garantieren.

Die Lage des Industriegebietes erscheint hierfür äußerst günstig: Im Norden und Westen grenzen bestehende Industriegebiete an, im Süden und Osten landwirtschaftliche Fläche.

Für das angrenzende, bestehende Industriegebiet „Schaidweg Nord“ liegt eine Immissionsberechnung vor. Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe hierzu sowie der Tatsache, dass keine Wohngebiete in der Nähe sind, wurde bisher auf eine weitere Berechnung verzichtet.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar. Zwar handelt es sich hier überwiegend um landwirtschaftliche Flächen, da sich aber auch hier mögliche geschützte Arten aufhalten können, wurde eine sAP beauftragt. Die Empfehlungen dieser Untersuchung wurden im B-Plan als Festsetzungen formuliert.

Die als Biotop kartierte Gehölzstruktur im Westen wird als Grünzug in den Flächennutzungsplan übernommen und dadurch gesichert.

Die Verschlechterung dieses Schutzgutes gilt es auf Ebene des Bebauungsplanes naturschutzrechtlich zu ermitteln und auszugleichen.

#### Schutzgut Boden

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind zwangsläufig durch die Erschließung Eingriffe in das Bodengefüge notwendig. Bei vorliegender Fläche handelt es sich, wie bereits erwähnt, um landwirtschaftliche Fläche. Sowohl im Bereich der Erschließungsflächen als auch im Bereich des eigentlichen Industriegebietes würden sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen.

Durch die nahezu ebene Fläche können jedoch größere Eingriffe in die vorhandene Topographie ausgeschlossen werden.

#### Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegen ein Graben sowie zwei Regenrückhaltebecken vor.

Im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens wird der Umgang mit diesen neu überplant und wasserrechtlich beantragt.

#### Schutzgut Luft / Klima

Eine Verschlechterung des Schutzgutes Luft/ Klima ist bei der Ausweisung eines Gewerbes nicht zu erwarten. Inwieweit reduzierte oder vermehrte Pendlerströme sich aufgrund der neugeschaffenen Arbeitsplätze einstellen werden, kann auf dieser Ebene nicht festgestellt werden.

## Landschaft

Trotz der Lage in der Landschaft mit zwei Seiten zu einem bestehenden Industriegebiet stellt das Industriegebiet einen Eingriff in die Landschaft dar. Dieser ist durch eine starke Grünordnung auf ein Minimum zu reduzieren. Der verbleibende Eingriff ist entsprechend auf der Ebene des Bebauungsplanes auszugleichen.

## Kultur- und Sachgüter

Laut dem Bayerischen Denkmal- Atlas liegen auf dem Planungsgebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung weder besonders landschaftsprägende Denkmäler, Baudenkmäler, Ensembles, noch Bodendenkmäler.

## Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

### 1.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann vorerst vom Beibehalten des Ist-Zustandes ausgegangen werden. Aufgrund der oben genannten Voraussetzungen (Hohe Nachfrage an Industrie- und Gewerbegebieten und wenig potentielle Flächen bzw. bereits Nutzung der westlichen Fläche als Lagerfläche), ist jedoch von einer geplanten Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt auszugehen.

### 1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden durch Festsetzungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt:

- starke Eingrünung zur freien Landschaft hin
- Rückhalt des Regenwassers durch offene Regenrückhaltebecken
- Erhalt des vorhandenen Biotopes
- Berücksichtigung der in der sAP genannten Forderungen

Den Ausgleich der verbleibenden, nachteiligen Auswirkungen gilt es in einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (unter Punkt 2.) zu ermitteln.

### 1.5 Planungsalternativen

#### 1.5.1 Standortalternativen

Aufgrund der Standortvorteile (angrenzend an bestehendes Industriegebiet, großer Abstand zu Wohnbebauung, ebene Fläche, nur wenig Grünstrukturen betroffen) wurden aktuell keine weiteren Standorte untersucht.

#### 1.5.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche

Ebenfalls aufgrund der Lage angrenzend an ein bestehendes Industriegebiet scheiden andere Nutzungen wie beispielsweise Wohngebiete hier aus.

## 1.6 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das Monitoring kann sich auf eine regelmäßige Kontrolle (ca. alle 5 Jahre) der anzulegenden Grünstreifen sowie der externen Ausgleichsflächen beschränken.

## 1.7 Beschreibung der verwendeten Methodik

Zur Grundlagenermittlung des Umweltberichtes wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Niederwinkling herangezogen, sowie im Regionalplan „Donau- Wald“ nach grundlegenden Zielsetzungen für den Bereich gesucht. Über den „BayernAtlas“ des bayerischen Vermessungsamtes und den „Denkmal-Atlas“ im Internet wurden Erkundungen über eventuell vorhandene Biotope und Schutzgebiet eingeholt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner vor Ort mehrere Begehungen durchgeführt.

## 1.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Niederwinkling beabsichtigt, ein Industriegebiet östlich angrenzend an ein bestehendes Industriegebiet auszuweisen. Die momentan überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche ist im aktuellen F- Plan als solche dargestellt, d.h. der F- Plan und der angrenzende B- Plan müssen geändert werden, um ein Industriegebiet zu ermöglichen.

Ein Teil der Fläche wird bereits als Baulager benutzt, eine Genehmigung hierzu liegt vor.

Jedoch wird hier immer vom ursprünglichen Zustand (also vor der Erstellung des Baulagers) ausgegangen.

Die Fläche soll als Industriegebiet ausgewiesen werden, um dem für die heimische Wirtschaft dringend notwendigen Platzbedarf zu begegnen.

Die damit einhergehenden nachteiligen Auswirkungen können durch eine starke Grünordnung auf ein Minimum reduziert werden, der restliche Eingriff ist im Zuge der folgenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu ermitteln und auszugleichen.



Deggendorf,  
Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

29.08.2025

Dipl.-Ingenieure  
**Kiendl & Moosbauer**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Am Tegelberg 3  
94469 Deggendorf  
Tel.: 0991 - 370 07 - 0  
Fax: 0991 - 370 07 - 20  
E-mail: [ib@kiendl-moosbauer.de](mailto:ib@kiendl-moosbauer.de)  
Internet: [www.kiendl-moosbauer.de](http://www.kiendl-moosbauer.de)





## 2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### Vorbemerkungen

#### Rechtsgrundlage

Die Bewältigung der Eingriffsregelung erfolgt nach §1a Abs. 3 BauGB.

In der Abwägung sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

#### Ermittlung

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes werden die Empfehlungen zur Vorgehensweise gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, von Dezember 2021, angewendet.

### 2.1 Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Der eigentliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,21 ha und beinhaltet die Flurnummer 387/1 und 387 sowie Teilbereiche der Flurnummer 386, 378, 379, 380, 381,377, 374 und 371/11 Gemarkung Niederwinkling.

Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Westen und Norden an bestehende Gewerbegebiete, im Süden und Osten an landwirtschaftliche Flächen.

Der wegebegleitende Grünzug im Westen ist als Biotop (Gewässer- Begleitgehölze) kartiert.

Die Fläche des eigentlichen Geltungsbereichs teilt sich in folgende Biotop- und Nutzungstypen (BNT) auf:

<u>Beschreibung</u>	<u>Biotop- und Nutzungstyp (BNT)</u>
Feldwege V331	BNT geringer Bedeutung (3 WP)
Biotop B313	BNT hohe Ausprägung (12 WP + 1 WP)
Ackerfläche A11	BNT geringer Bedeutung (3 WP)

## 2.2 Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Um den Eingriff berechnen zu können, wird vorgeschlagen, den gesamten Geltungsbereich wie folgt einzuteilen.



Abb. 2.1 Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches inkl. der Ausgleichsflächen

### 2.2.1 ökologische Wertung bleibt neutral (N- Flächen; blaue Schraffur)

Hierzu zählen die Flächen im Westen, in denen sich bestehende Regenrückhaltebecken des bestehenden GI-Gebietes befinden (bereits überplanter Geltungsbereich des ursprünglichen B- Plans), welche im Zuge eines parallellaufenden Wasserrechtsverfahrens geändert werden sollen, sowie der Hauptteil des kartierten Biotops, welches erhalten und über die Festsetzungen des B- Plans als solches geschützt werden soll.

### 2.2.2 ökologische Beeinträchtigung der Fläche (E- Flächen; rote und orange Schraffur, gelbe Fläche)

Für die überwiegende Fläche muss die Planung als ökologische Beeinträchtigung verstanden werden. Hierbei können die Bestandsflächen wie folgt unterschieden werden:

Feldweg (E1)

Biotop (E2)

Acker (E3)

Die Erheblichkeit des Eingriffs ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren.

Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

Vor dem Hintergrund der Flächenaufteilung, siehe oben, können die Flächen mit gleichbleibender ökologischer Wertung (blaue Schraffur) aus der Berechnung herausgenommen werden.

Beim aktuellen GE Gewerbegebiet Ost ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

### 2.3 Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können.

Um die negativen Auswirkungen des notwendigen Eingriffs auf dieser Fläche zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurden seitens der Planung folgende Maßnahmen getroffen:

- Durchgrünung durch mind. 1 Baum pro 10 Parkplätze
- Berücksichtigung der in der saP formulierten Forderungen zum Schutz der Dorngrasmücke
- Eingrünung durch private 8 m breite Grüngürtel mit 2-reihige Hecke und Rotationsbrachwiesen im Süden und Osten zur freien Landschaft
- Rückhalt des Regenwassers durch Regenrückhaltebecken und gedrosselter Überlauf in vorhandenen Gräben
- Erhalt und Schutz des überwiegenden Teils des Biotopes
- Bündelung der Versorgungsleitungen und Wege

### Planungsfaktor

Aufgrund der angeführten Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs kann der Ausgleichsbedarf um einen Planungsfaktor von 5 % reduziert werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind im BBP festgesetzt und dadurch rechtlich verbindlich gesichert.

Bebauungsplan „GI Ost“						
Bestandserfassung und -bewertung nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs						
Eingriff-Nr.	Bezeichnung		Fläche (m²)	WP /m²	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
E1	Feldwege (V331)		4.648	3	0,8	11.155
E2	Biotop (B131)		123	13	0,8	1.279
E3	Ackerfläche (A11)		49.786	3	0,8	119.486
Summe			54.557 m²		WP	131.921
Planungsfaktor		Begründung			Sicherung	
	Durchgrünung durch mind. 1 Baum pro 10 Parkplätze	Begrünung auch innerhalb der Bauparzellen			BBP	
	Eingrünung durch 4-reihige Hecke zur freien Landschaft	Vernetzung bestehende Grünstrukturen und Landschaftsbild			BBP	
	Rückhalt des Regenwassers in Regenrückhaltebecken	Halten des Niederschlagswassers in der Landschaft und gedrosselter Ablauf in bestehende Gräben			BBP	
	Erhalt und Schutz des überwiegenden Teils des Biotops	wichtige Grünstruktur			BBP	
	Bündelung von Versorgungsleitungen	Der Eingriff soll so kompakt wie möglich gehalten werden			BBP	
Summe (max. 20 %)					5 %	
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					125.325	

## 2.4 Vierter Schritt: Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

Der ermittelte Ausgleich wird auf der privaten Ökokontofläche der Firma STREICHER GmbH & Co KG aA auf den Flurnummern 326, 326/2, 326/3, 326/4, 327, 328, 329, 330, 331, 343, 354 und 355, Gemarkung Schaching, Stadt Deggendorf abgebucht.

Die Ausgleichsfläche wird rechtlich gesichert und wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des LfU Bayern gemeldet.

Aktuell wird hier noch mit der UNB des Landkreises das genaue Vorgehen festgelegt.



Deggendorf,  
Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

29.08.2025

Dipl.-Ingenieure  
**Kiendl & Moosbauer**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Am Tegelberg 3  
94469 Deggendorf  
Tel.: 0991 - 370 07 - 0  
Fax: 0991 - 370 07 - 20  
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de  
Internet: www.kiendl-moosbauer.de

