

**B E G R Ü N D U N G
M I T
U M W E L T B E R I C H T
Z U R
Ä N D E R U N G D E S B E B A U U N G S P L A N E S
M I T I N T E G R I E R T E R G R Ü N O R D N U N G
" G E K A I N Z A C K E R I I "
U N D
F O R T S C H R E I B U N G D E S B E S T E H E N D E N
B - P L A N E S
" G E K A I N Z A C K E R I "
D U R C H D E C K B L A T T N R . 1**

Gemarkung Niederalteich
Gemeinde Niederalteich



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Deggendorf
Niederbayern

Inhaltsverzeichnis

1.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
1.1	Lage	6
1.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes	6
1.3	Derzeitige Nutzung	6
1.4	Topographie	10
1.5	Kultur- und Sachgüter	10
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	11
2.2	Flächennutzungsplan	14
3.	PLANUNGSANLASS	15
3.1	Aufstellungsbeschluss	15
3.2	Ziel und Zweck der Planung	15
4.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	16
4.1	Städtebauliches Ziel	16
4.2	Art der baulichen Nutzung	17
4.3	Maß der baulichen Nutzung	18
4.4	Gestalterische Festsetzungen	19
4.5	Sonstige Festsetzungen	20
4.6	Hochwasserangepasste Bauweise	20
4.7	Grünordnung	21
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	22
5.1	Straßen- und Wegeverbindungen	22
5.2	Kreisstraße DEG 42	22
5.3	Wasserversorgung	23
5.4	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	23
5.5	Abwasserentsorgung	23
	5.5.1 Schmutzwasser	23
	5.5.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)	24
5.6	Stromversorgung	24
5.7	Telekommunikation	24
5.8	Abfallentsorgung	24
5.9	Altlasten	25
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	25
6.1	Lärm	25
6.2	Staub / Geruch	25
6.3	Lichtemissionen	25
7.	KLIMASCHUTZ	26
8.	UMWELTBERICHT	28
8.1	Einleitung	28
	8.1.1 Grundlagen	28
	8.1.1.1 Rechtliche Grundlagen	28
	8.1.1.2 Fachliche Grundlagen	28
	8.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung	29
	8.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	30

8.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	31
8.1.3.2	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes	32
8.1.3.3	Schutzgebiete	33
8.1.3.4	Überschwemmungsgebiete	37
8.1.3.5	Wassersensibler Bereich	41
8.1.3.6	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	42
8.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	43
8.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	44
8.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	44
8.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	44
8.2.1.2	Schutzgut Boden	45
8.2.1.3	Schutzgut Wasser	46
8.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	46
8.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	46
8.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	46
8.2.1.7	Schutzgut Fläche	47
8.2.1.8	Kultur- und Sachgüter	47
8.2.1.9	Natura 2000-Gebiete	47
8.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ..	47
8.2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	47
8.2.1.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	47
8.2.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	48
8.2.1.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	48
8.2.1.15	Zusammenfassende Betrachtung	49
8.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	50
8.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung	50
8.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	50
8.3.2	Schutzgut Boden	51
8.3.3	Schutzgut Wasser	52
8.3.4	Schutzgut Klima / Luft	52
8.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	52
8.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	53
8.3.7	Schutzgut Fläche	53
8.3.8	Kultur- und Sachgüter	54
8.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	54
8.4	Eingriffsermittlung und Ausgleichsbedarf	54
8.5	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall	55
8.6	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	60
8.7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen	61
8.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	61
8.9	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	61

8.10 Zusammenfassung.....	61
Literaturverzeichnis.....	64
Abbildungsverzeichnis	65

Übersichtslageplan ohne Maßstab

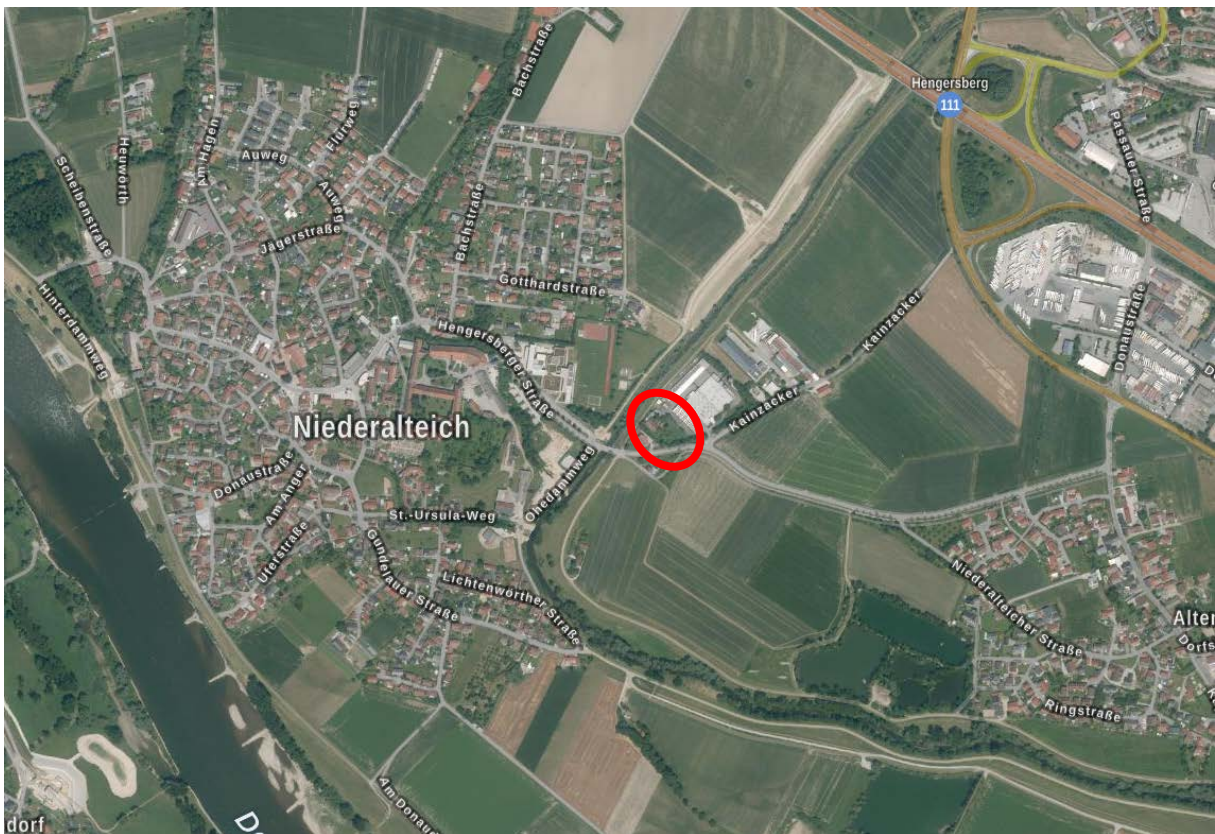


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Die Planungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Niederalteich, Gemarkung Niederalteich, im Gewerbegebiet „Kainzacker“.

Im Nordosten schließt der bereits bestehende Betriebsstandort einer Schreinerei mit den Werk- und Lagerhallen im Gewerbegebiet „Kainzacker“ an. Der Geltungsbereich wird im Südosten durch die Hengersberger Straße und im Nordwesten durch den Fluss „Hengersberger Ohe“ begrenzt. Im Südwesten schließt ein Grundstück mit einem Mehrfamilienwohnhaus (Geschosswohnungsbau) an.

Im Regionalplan 12 der Region Donau-Wald liegt die Gemeinde Niederalteich im Stadt- und Umlandbereich der Oberzentren Deggendorf und Plattling und im ländlichen Raum.¹

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 umfasst insgesamt eine Größe von ca. 4.595 m².

Folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen (TF) der Gemarkung Niederalteich werden dabei überplant:
973 (TF) und 973/1.

1.3 Derzeitige Nutzung

Innerhalb der Planungsfläche befindet sich derzeit das Betriebsleiterwohnhaus des Senior-Betriebsleiters, sowie ein Privatgarten mit Baumbestand mit junger und mittlerer Ausprägung. Im Südwesten und Südosten befinden sich eingrüne Gehölzstreifen.

¹ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)



*Abb. 2: Ansicht von Nordosten – Privatgarten, Baumbestand und südwestlicher Gehölzstreifen,
Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2022)*



*Abb. 3: Ansicht von Norden – Privatgarten, Baumbestand und südöstlicher Gehölzstreifen,
Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2022)*



*Abb. 4: Ansicht von Osten – Betriebsleiterwohnhaus,
Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2022)*



*Abb. 5: Ansicht von Südosten – Garage Betriebsleiterwohnhaus,
Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2022)*

Umgebende Bebauung

Die Planungsfläche schließt an den Bestandsbetrieb an.



*Abb. 6: Ansicht von Südwesten – Betriebsgebäude und Lagerflächen,
Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2022)*



*Abb. 7: Ansicht von Nordosten – Privatgarten und Nachbargebäude
Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2022)*

1.4 Topographie

Das Planungsgebiet der Gewerbegebietsfläche ist relativ eben bei ca. 309,35 m ü.NN.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.²

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 10.1.3.8 zu entnehmen.

² (BayernAtlas, 2023)

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird die Gemeinde Niederalteich als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen ausgewiesen.³

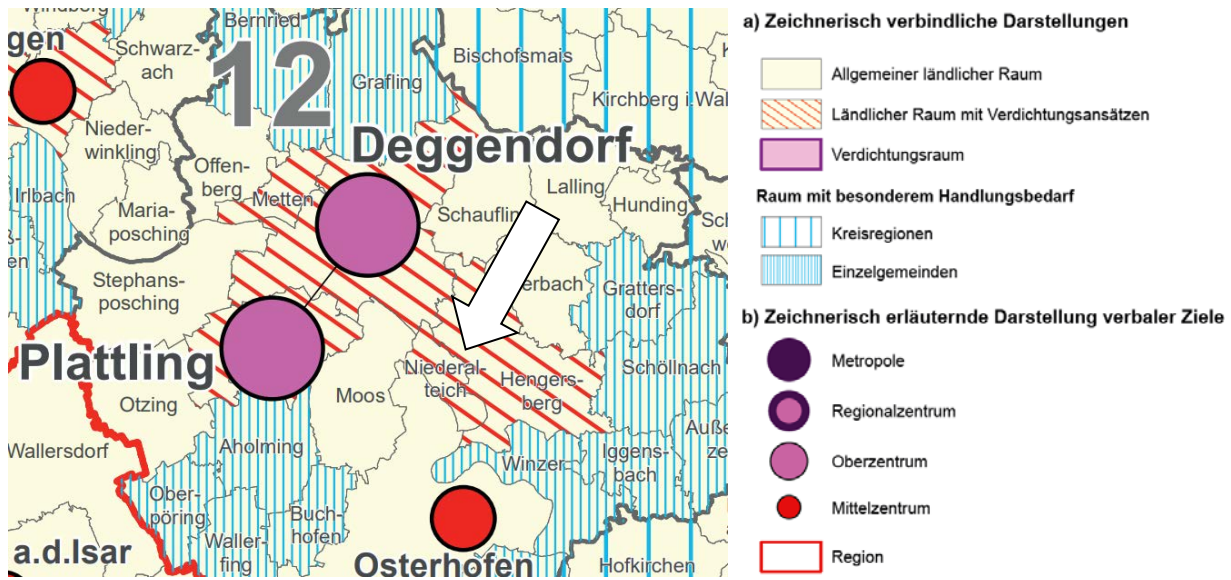


Abb. 8: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

2.2.6 *Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen*

- (G) *Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass*
- *sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und*
 - *sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.*

3. Siedlungsentwicklung

3.1 *Flächensparen*

- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.3 *Vermeidung von Zersiedlung*

- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

5 Wirtschaft

5.1 *Wirtschaftsstruktur*

- (G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Niederalteich für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um den Standort eines bestehenden Gewerbebetriebes zu erhalten und zu verbessern.

So werden im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Raums mit besonderem Handlungsbedarf getroffen. So sind in dem Raum mit Verdichtungsansätzen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Sicherung der regionalen Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte und eine Weiterentwicklung des bestehenden Betriebsstandorts einer Schreinerei gegeben.

Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindegebiet erfolgen. In diesem Fall handelt es sich um die notwendige Erweiterungsfläche für ein Betriebsleiterwohnhaus für den Junior-Betriebsleiter. So soll der länger dauernden Übernahmefrist beim Generationenwechsel in der Betriebsführung Rechnung getragen werden.

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

Durch die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters innerhalb des Betriebsgeländes kann dies ermöglicht werden. Somit kann der Standort nachhaltig gesichert und optimiert werden.

Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

Regionalplan

Im Regionalplan 12 der Region Donau-Wald liegt die Gemeinde Niederalteich im Stadt- und Umlandbereich der Oberzentren Deggendorf und Plattling und im ländlichen Raum.⁴

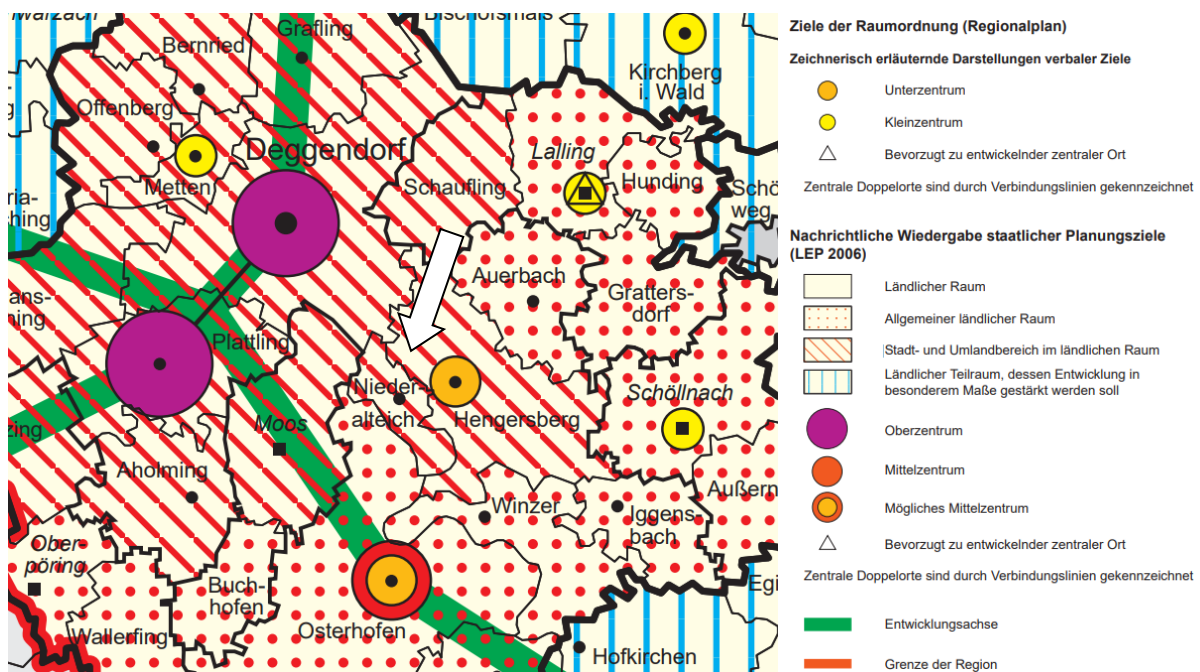


Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 13 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Nachhaltige Entwicklung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Organische Siedlungsentwicklung entsprechend der Größe der Gemeinde zur Deckung des Bedarfs
- Bereitstellung für Bauland für ansässige Bevölkerung
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherung der Wirtschaftskraft und der Wettbewerbsfähigkeit

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Niederalteich für den hier in Frage stehenden Raum, die als nötig erachtete Erweiterungsfläche für ein Betriebsleiterwohnhaus für den Junior-Betriebsleiter bereit zu stellen. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare

⁴ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederalteich stellt das Planungsgebiet derzeit als Gewerbegebiet dar. Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 um die Erweiterung eines Baufensters für ein Betriebsleiterwohnhaus handelt, entwickelt sich die Deckblattänderung aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

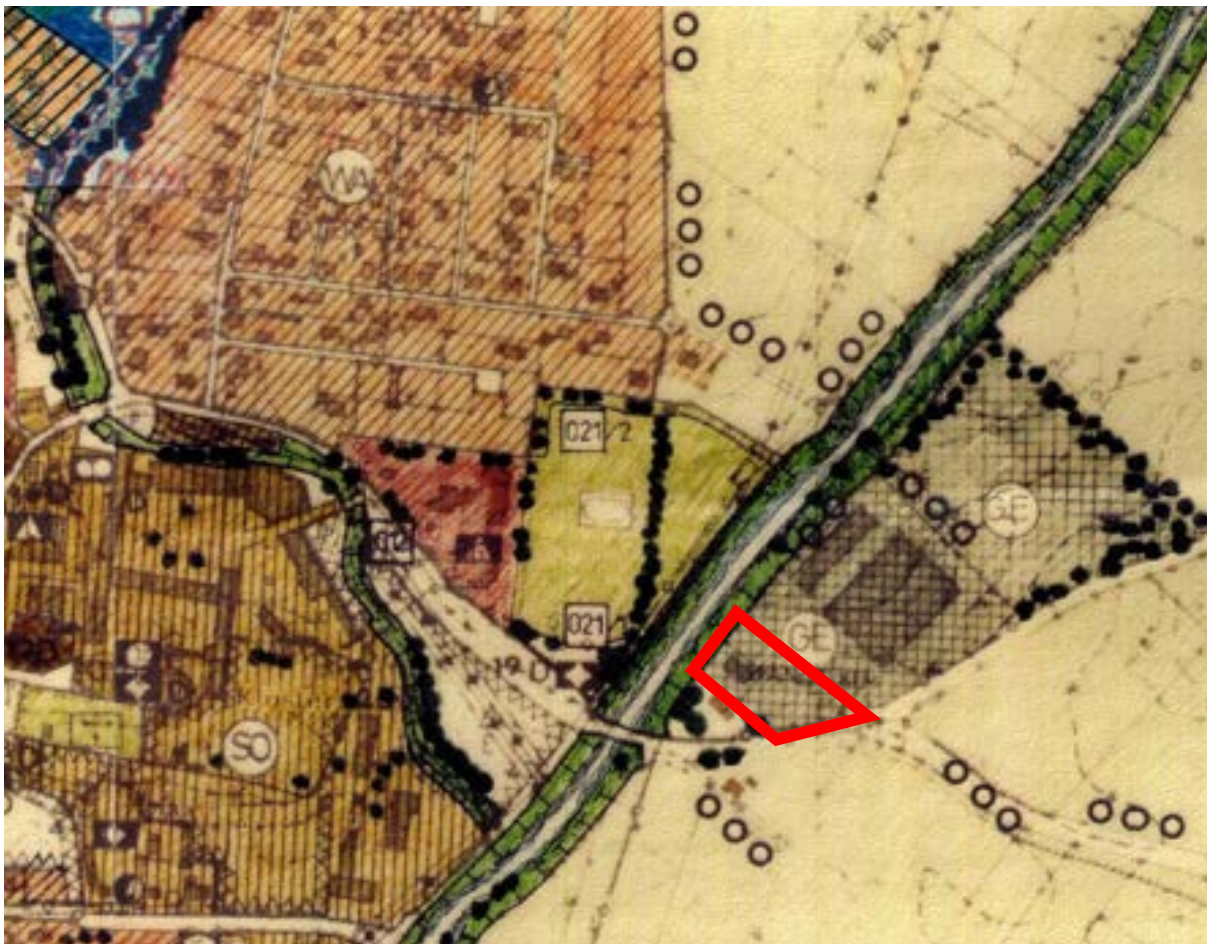


Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederalteich; (Planungsbereich rot), Darstellung unmaßstäblich

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Niederalteich hat am __. __. ____ die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 für die Schaffung eines Baufensters für ein Betriebsleiterwohnhaus beschlossen.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für ein weiteres Betriebsleiterwohnhaus für den Junior-Betriebsleiter innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes im Gewerbegebiet „Kainzacker“.

Durch die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters innerhalb des Betriebsgeländes und entsprechende Festsetzungen kann dies ermöglicht werden. Somit kann der Standort nachhaltig gesichert und optimiert werden.

Innerhalb der Planungsfläche befindet sich derzeit das Betriebsleiterwohnhaus des Senior-Betriebsleiters, sowie ein Privatgarten mit Baumbestand mit junger und mittlerer Ausprägung. Im Südwesten und Südosten befinden sich eingrünende Gehölzstreifen. Innerhalb dieser Gartenfläche soll das zusätzliche Betriebsleiterwohnhaus für den Junior-Betriebsleiter errichtet werden.

Da es sich bei der Errichtung des zusätzlichen Betriebsleiterwohnhauses um eine Betriebserweiterung handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Der Gebietscharakter innerhalb der Änderungsfläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und zulässigen Betriebsleiterwohnungen ändert sich nicht. Es wird ein zusätzliches Baufenster für den geplanten Neubau festgesetzt. Innerhalb der Planungsfläche wird die Grundflächenzahl von 0,8 auf max. 0,35 reduziert. Im neuen Baufenster B wird festgesetzt, dass zusätzlich zu der Grundfläche des Bestandsgebäudes für ein weiteres Hauptgebäude eine maximale Grundfläche von 200 m² überbaut werden darf. Durch die Größe des Baufensters in Verbindung mit der definierten Grundfläche wird verhindert, dass nicht mehr als ein neues Gebäude errichtet werden kann.

Alle weiteren Festsetzungen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden übernommen. Der Übersichtlichkeit halber werden jedoch die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden Bebauungsplanes "GE Kainzacker I" für den Geltungsbereich der Änderung durch Deckblatt Nr. 1 durch die planlichen und textlichen Festsetzungen vollständig ersetzt.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für ein weiteres Betriebsleiterwohnhaus für den Junior-Betriebsleiter innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes im Gewerbegebiet „Kainzacker“ sieht eine Änderung von einer bisherigen Privatgartenfläche in eine Fläche für ein Betriebsleiterwohnhaus innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Kainzacker“ vor. Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehenden Betriebsflächen der Schreinerei vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung der vorhandenen Zufahrten und Spartenleitungen.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die räumliche Anordnung des Baufensters für den Hochbau so zu gestalten, dass sie wirtschaftlich sinnvoll sind. Es werden unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, Gebäudegestaltung und Gestaltung der Außenanlagen getroffen. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert und die Einbindung in die umgebende Landschaft gefördert.

Die bestehenden gewerblichen Gebäude bzw. Gebäudeteile im Gewerbegebiet weisen leicht geneigte Sattel- und Pultdächer, sowie Flachdächer auf. Diese sind teilweise mit Blech und mit Ziegel eingedeckt. Am bestehenden Betriebsleiterwohnhaus finden sich Sattel-, Pult- und Zeltdächer, ebenfalls mit Ziegel und Blech eingedeckt.

Die maximale Kubatur der Gewerbebauten wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die traufseitige Wandhöhe und die Firsthöhe an den Bestand angepasst und ausreichend begrenzt.

Um die bestehende Eingrünung des Bestandsbetriebes und der Betriebsleiterwohnhäuser aufrecht zu erhalten, werden die Gehölzstreifen im Westen, Südwesten und Südosten zum Erhalt festgesetzt. Ebenso bleiben die bestehenden Einzelbäume mittlerer Ausprägung innerhalb des Privatgartens, bis auf den Bereich des neuen Baufensters erhalten. Auch dadurch wird eine weitere Bebauung der Fläche eingeschränkt.

So wird eine optimale Einbindung des Gewerbegebietes mit den Betriebsleiterwohngebäuden in die umgebende Landschaft erreicht und der Eingriff minimiert.

Zur Durchgrünung des Grundstücks wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m² privater Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Baugrundstückes

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

mindestens ein Laubbaum I. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen sind (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Zusätzlich sind je angefangene 100 m² privater Grundstücksfläche 3 Sträucher zu pflanzen. Dabei dürfen die vorhandenen Gehölze angerechnet werden. Mindestens 50% der privaten nicht überbauten Grundstücksfläche sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen und der Planung in Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Baurechtes für ein zweites Betriebsleiterwohnhaus für den Junior-Betriebsleiter realisieren zu können.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch eine Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" festgesetzt, ist in der Planungsfläche ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO waren ebenfalls bereits ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung wird übernommen.

Auf Grund des konkreten Vorhabens können jedoch im Geltungsbereich verschiedenen Nutzungen ausgeschlossen werden. Daher sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 3+ 4 BauNVO) unzulässig. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind ebenfalls unzulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 wurde für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 1 auf 0,35 reduziert, da sich hier ausschließlich die Betriebsleiterwohngebäude befinden sollen und eine höhere Versiegelung der Vegetationsflächen zu Gunsten eines gesunden Wohnklimas nicht erwünscht ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die maximale Kubatur der Gebäude wird über die GRZ, die Baugrenzen, die traufseitige Wandhöhe (WH), die Firsthöhe (FH), die Dachformen und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

maximale traufseitige Wandhöhe

Die traufseitige Wandhöhe (WH) ist das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Durch diese Festsetzung wird ein harmonisches Ortsbild im Bereich der Wohngebäude unterstützt. Bei Fachdächern ist die max. zulässige traufseitige Wandhöhe der max. Gebäudehöhe gleichzusetzen.

Für die traufseitige Wandhöhe werden max. 7,0 m festgesetzt. Diese beziehen sich auf den eingetragenen Höhenbezugspunkt.

maximal zulässige Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird auf 10,0 m begrenzt. Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum First.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind.

Wohneinheiten

Um die Errichtung von Gebäuden für Betriebsleiterwohnungen zu begrenzen, ist für jedes Baufenster maximal eine Wohneinheit zulässig.

Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen sind ausschließlich folgende Anlagen zulässig:

- Stellplätze und Lagerflächen,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- Fahnenmasten,
- Werbepylone,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

- Einfriedungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Nebengebäude in Form von Häuschen für Gartengeräte, Fahrräder und Müll mit einem maximalen gesamten Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
- Terrassen, auch mit Überdachung, mit einer Fläche bis zu 30 m² pro Bau- fenster und einer Tiefe jeweils bis zu 3 m.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Bauweise

Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt, dh. maximale Gebäudelängen bis 50 m sind erlaubt mit einem seitlichen Grenzabstand von mind. 3 m.

Abstandsflächen - Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO notwendig.⁵ Für das Gewerbegebiet wird das Abstandsflächenrecht der BayBO festgesetzt.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Dachform und -neigung

Gestalterische Festsetzungen werden insbesondere für die Dächer getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass der neuen Bauform in ihrem Erscheinungsbild durch die Dachform und Dachneigung Grenzen gesetzt werden.

Daher sind für Haupt- und Nebengebäude geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, First parallel zur längeren Gebäudeseite) mit Dachneigung 5° - 25° und Flachdächer mit Dachneigung 0° - 5° zulässig.

Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd, mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten).

⁵ (BayBO, 2021)

Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Fassaden-PV-Anlagen sind zulässig.

Einfriedung / Zaunsockel

Im Geltungsbereich sind Industriezäune feuerverzinkt oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 2,0 m ab OK fertigem Gelände zulässig.

Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Fahrbahnen etc.) mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen. Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

4.5 Sonstige Festsetzungen

PKW-Stellplätze und Lagerflächen

PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.

Stützmauern

Zur Modellierung des Geländes dürfen keine Stützmauern verwendet werden.

Dächer

Dachflächen von Flachdächern sind auf mindestens 80% der gesamten Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Samenmischung auszuführen.

Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.

Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nur auf dem Flachdach zulässig. Auf den geneigten Dächern sind die Solaranlagen in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend oder dachintegriert zu montieren.

4.6 Hochwasserangepasste Bauweise

Das gesamte Gemeindegebiet von Niederalteich und somit auch der Planungsbereich befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasser der Donau. Nach aktuellem Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf ist bei einem 100-jährlichen Hochwasser ein Wasserstand von ca. 2,0 - 4,0 m Tiefe zu erwarten.

Aus Gründen einer hochwasserangepassten Bebauung sind daher Gebäudeöffnungen für Aufenthalts- und Schlafräume nur über einer Höhe von 313,30 m

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

ü.NN zulässig. Die Mindesthöhe FOK OG (= fertige Fußbodenoberkante / Obergeschoss) muss deshalb mindestens 313,30 m ü.NN betragen.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind im Erdgeschoss so lange nur Stellplätze für PKW, Treppenhaus, und Räume ohne Aufenthaltsnutzung zulässig, bis der 100-jährliche Hochwasserschutz durchgeführt ist. Danach sind auch im Erdgeschoss Aufenthalts- und Schlafräume zulässig (§ 9 Abs. 2).

Eine nicht nur kurzfristige Lagerung von Aushubmaterial in Überschwemmungsgebieten ist unzulässig.

Gebäude sind bis zur festgesetzten Bezugshöhe von 313,30 m ü. NN wasserdicht zu errichten (wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote von 313,30 m ü.NN zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Regelung des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Im Einzelbauantrag ist nachzuweisen, dass in Gebäuden, die von Menschen zum Aufenthalt genutzt werden, Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sind.

4.7 Grünordnung

Um die bestehende Eingrünung des Bestandsbetriebes und der Betriebsleiterwohnhäuser aufrecht zu erhalten, werden die Gehölzstreifen im Westen, Südwesten und Südosten zum Erhalt festgesetzt. Ebenso bleiben die bestehenden Einzelbäume mittlerer Ausprägung innerhalb des Privatgartens, bis auf den Bereich des neuen Baufensters erhalten. Auch dadurch wird eine weitere Bebauung der Fläche eingeschränkt.

So wird eine optimale Einbindung des Gewerbegebietes mit den Betriebsleiterwohngebäuden in die umgebende Landschaft erreicht und der Eingriff minimiert.

Zusätzlich sind zur Ein- und Durchgrünung des Grundstücks je angefangene 500 m² privater Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum I. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Zusätzlich sind je angefangene 100 m² privater Grundstücksfläche 3 Sträucher zu pflanzen. Dabei

dürfen die bestehenden Gehölze angerechnet werden. Mindestens 50% der privaten nicht überbauten Grundstücksfläche sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Dadurch werden „Kieswüsten“ vermieden.

Durch die Festsetzung der Pflanzgebote und die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Verkehr

Die Planungsfläche wird über die Straße „Kainzacker“ von Osten über die bestehende Betriebszufahrt erschlossen.

PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze werden innerhalb der Planungsfläche nachgewiesen. Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht geplant.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Nebenflächen wie PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten) zu befestigen.

Wirtschaftswege

Bestehende Wirtschaftswege im Umfeld werden durch die Planung nicht betroffen.

5.2 Kreisstraße DEG 42

Die Kreisstraße DEG 42 (Hengersberger Straße) führt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorbei.

- Oberflächen-, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße und deren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden. Das Wasser ist vorher schadlos abzuleiten.
- Der Abfluss des Oberflächenwassers auf der Kreisstraße muss weiterhin gewährleistet sein. Bestehende Entwässerungseinrichtungen an der Kreisstraße dürfen nicht verändert werden. Evtl. erforderliche Abänderungen oder anders vorgesehene Ableitungsmaßnahmen sind vom Bauwerber auf eigene Kosten im Einvernehmen mit dem Kreisbauhof Hengersberg, Schwanenkirchner Str. 30, 94491 Hengersberg, Tel. 09901/1631, zu treffen.
- Die Herstellung eines neuen Zuganges oder einer neuen Zufahrt unmittelbar zur Kreisstraße wird nicht genehmigt. Der Zugang und die Zufahrt sind

über die bestehende Zufahrt (Fl.Nr. 977, Eigentümer Gemeinde Niederalteich) zu nehmen.

- An der bestehenden Einmündung/Zufahrt sind Sichtdreiecke zu berücksichtigen. Seitenlänge in der übergeordneten Kreisstraße: 70 m, gemessen vom Schnittpunkt der Fahrbahnachsen, Seitenlänge in der untergeordneten Straße/Zufahrt: 10 m, gemessen von Fahrbahnrand aus. Die Sichtflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung auf den frei fließenden Verkehr dauerhaft freizuhalten (Bebauung, Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen).
- Durch die Bauarbeiten darf der Verkehr auf der Kreisstraße nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere dürfen keine Baumaterialien und Baugeräte auf der Fahrbahn gelagert bzw. abgestellt werden.
- Evtl. Verschmutzungen der Kreisstraße sind umgehend zu beseitigen.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Niederalteich.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

5.4 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Niederalteich bereitgestellte Maß von 48 m³/h für die Dauer von mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Die Löschwasserversorgung ist im Einzelfall zu prüfen.

5.5 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

5.5.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

5.5.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.

Ein Entwässerungskonzept für den Bestand und den geplanten Neubau innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einschließlich der Berechnungen wurde zum Bebauungsplan erstellt und wird den Unterlagen beigelegt, sh. Anlage 1 - Entwässerungsplanung „GE Kainzacker II“ durch Deckblatt Nr.1 mit Erläuterungsbericht vom 01.08.2023, Dipl.-Ingenieure Kiendl & Moosbauer, Deggendorf.

Die Fläche für die Versickerung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Entwässerung gesichert ist.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TREN GW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

5.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Bestandsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Die Schutzzonenbereiche sind einzuhalten. Auf das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939) und die DVGW-Richtlinie GW125 wird verwiesen. Die Bestandspläne sind vor geplanten Erdarbeiten einzuholen.

5.7 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung wird durch die Telekom Deutschland GmbH als gesichert angenommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Bestandsleitungen der Telekom Deutschland GmbH. Die Bestandspläne sind vor geplanten Erdarbeiten einzuholen.

5.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

5.9 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden oder bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf sind unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Die Planungsfläche befindet sich im bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet „Kainzacker“ und ist durch die Lärmemissionen des Bestandsgebäudes bereits beeinträchtigt.

Neue Wohnungen sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume bei Ausschöpfung der zulässigen Lärmkontingente die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden.

Durch den Neubau eines weiteren Betriebsleiterwohnhauses sind keine weiteren zusätzlichen Lärmemissionen zu erwarten.

6.2 Staub / Geruch

Durch den Neubau eines weiteren Betriebsleiterwohnhauses kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung dadurch nicht erhöht.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der einschlägigen Gesetze und Grenzwerte zu dulden.

6.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten

mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse muss zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzenden Grünflächen und Gehölze minimiert werden. Dadurch wird auf die Tierwelt im Übergang zu dem angrenzenden Wald und zu den bestehenden Gehölze Rücksicht genommen und die Störwirkung durch die Beleuchtung deutlich minimiert.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.⁶ Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.⁷ Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen
- Festsetzungen zum Erhalt der Gehölze
- Versickerung des Niederschlagswassers und Ableitung im Trennsystem
- Verwendung von LED-Leuchten im Außenbereich

⁶ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

⁷ (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

8. UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

8.1.1 Grundlagen

8.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG⁸.

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen.⁹ In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

8.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“¹⁰ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Stand 2021), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden in der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter

⁸ (BNatSchG, 2020)

⁹ (BauGB, 2020)

¹⁰ (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht und die Abhandlung der Eingriffsregelung.

8.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für ein weiteres Betriebsleiterwohnhaus für den Junior-Betriebsleiter innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes im Gewerbegebiet „Kainzacker“. Durch die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters innerhalb des Betriebsgeländes und entsprechende Festsetzungen kann dies ermöglicht werden. Somit kann der Standort nachhaltig gesichert und optimiert werden.

Innerhalb der Planungsfläche befindet sich derzeit das Betriebsleiterwohnhaus des Senior-Betriebsleiters, sowie ein Privatgarten mit Baumbestand mit junger und mittlerer Ausprägung. Im Südwesten und Südosten befinden sich eingrückende Gehölzstreifen. Innerhalb dieser Gartenfläche soll das zusätzliche Betriebsleiterwohnhaus für den Junior-Betriebsleiter errichtet werden.

Da es sich bei der Errichtung des zusätzlichen Betriebsleiterwohnhauses um eine Betriebserweiterung handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Der Gebietscharakter innerhalb der Änderungsfläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und zulässigen Betriebsleiterwohnungen ändert sich nicht. Es wird ein zusätzliches Baufenster für den geplanten Neubau festgesetzt. Innerhalb der Planungsfläche wird die Grundflächenzahl von 0,8 auf max. 0,35 reduziert. Im neuen Baufenster B wird festgesetzt, dass zusätzlich zu der Grundfläche des Bestandsgebäudes für ein weiteres Hauptgebäude eine maximale Grundfläche von 200 m² überbaut werden darf. Durch die Größe des Baufensters in Verbindung mit der definierten Grundfläche wird verhindert, dass nicht mehr als ein neues Gebäude errichtet werden kann.

Alle weiteren Festsetzungen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden übernommen. Der Übersichtlichkeit halber werden jedoch die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden Bebauungsplanes "GE Kainzacker I" für den Geltungsbereich der Änderung durch Deckblatt Nr. 1 durch die planlichen und textlichen Festsetzungen vollständig ersetzt.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 umfasst insgesamt eine Größe von ca. 4.595 m².

Folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen (TF) der Gemarkung Niederalteich werden dabei überplant:
973 (TF) und 973/1.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes
- Erhalt der eingrünenden Gehölzstreifen
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern

8.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung einer Baufläche für ein Betriebsleiterwohnhauses innerhalb einer bestehenden Gewerbegebietsfläche im direkten Anschluss an den Bestandsbetrieb. Anschluss an eine bestehende Straße und bestehende Infrastruktur. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Deckblattänderung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Durch den Neubau eines weiteren Betriebsleiterwohnhauses sind keine weiteren zusätzlichen Lärmemissionen zu erwarten.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			Neue Wohnungen sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume bei Ausschöpfung der zulässigen Lärmkontingente die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf der Fläche ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig. Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Durch das geplante Vorhaben wird nicht in Biotope oder schützenswerte Vegetationsbestände eingegriffen.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Die Planungsfläche liegt innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Kainzacker“ in direktem Anschluss an den Bestandsbetrieb. Um die bestehende Eingrünung des Bestandsbetriebes und der Betriebsleiterwohnhäuser aufrecht zu erhalten, werden die Gehölzstreifen im Westen, Südwesten und Südosten zum Erhalt festgesetzt. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild abgemildert.

8.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

Im Regionalplan 12 der Region Donau-Wald liegt die Gemeinde Niederalteich im Stadt- und Umlandbereich der Oberzentren Deggendorf und Plattling und im ländlichen Raum.¹¹

¹¹ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

Gemäß Regionalplan 13 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Nachhaltige Entwicklung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Organische Siedlungsentwicklung entsprechend der Größe der Gemeinde zur Deckung des Bedarfs
- Bereitstellung für Bauland für ansässige Bevölkerung
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherung der Wirtschaftskraft und der Wettbewerbsfähigkeit

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Niederalteich für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um den Standort eines bestehenden Gewerbebetriebes zu erhalten und zu verbessern.

8.1.3.2 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederalteich stellt das Planungsgebiet derzeit als Gewerbegebiet dar. Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 um die Erweiterung eines Baufensters für ein Betriebsleiterwohnhaus handelt. Entwickelt sich die Deckblattänderung aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederalteich; (Planungsbereich rot), Darstellung unmaßstäblich

8.1.3.3 Schutzgebiete

8.1.3.3.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).

¹²

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

8.1.3.3.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet, sowie der gesamte Gemeindebereich von Niederalteich liegt im Naturpark Bayerischer Wald. Das Planungsgebiet liegt weder in einem Nationalpark, einem Landschaftsschutzgebiet noch einem Naturschutzgebiet.¹³ Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.

8.1.3.3.3 Feldvogelkulisse

Nordöstlich und östlich der Planungsfläche befinden sich Feldvogelkulissen für Kiebitze.¹⁴ Die Planungsfläche befindet sich jedoch bereits im Gewerbegebiet „Kainzacker“ und ist mit einem Betriebsleiterwohnhaus und einem Privatgarten bebaut. Daher kann von einer Beeinflussung der Kiebitzflächen nicht ausgegangen werden.

¹² (FINWeb, 2023)

¹³ (FINWeb, 2023)

¹⁴ (FINWeb, 2023)



Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Feldvogelkulisse (FINWeb 2023),
Darstellung unmaßstäblich

Lila: Feldvogelkulisse Kiebitz „Niederalteich-Ost“

8.1.3.3.4 Biotopkartierung Bayern

Innerhalb der Planungsfläche sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.¹⁵

Biotope werden von der Planung daher nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf Biotope auszugehen.



*Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2023),
Darstellung unmaßstäblich*

Rosa: amtlich kartierte Biotope

¹⁵ (FINWeb, 2023)

8.1.3.3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁶:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer
2. einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
3. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
4. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
5. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
6. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
7. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Bodden- gewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenme- gafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁷:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹⁶ (BNatSchG, 2020)

¹⁷ (BayNatSchG, 2020)

8.1.3.4 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete entlang der Donau im Gemeindegebiet von Niederalteich erkennbar.¹⁸ Das Bauvorhaben liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau. Entlang der Hengersberger Ohe befindet sich eine Hochwassergefahrenfläche HQ häufig. Diese tangiert die Planungsfläche jedoch nicht.



Abb. 14: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Das gesamte Gemeindegebiet von Niederalteich und somit auch der Planungsbe-
reich befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein 100- jährli-
ches Hochwasser der Donau. Nach aktuellem Kenntnisstand des
Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf ist bei einem 100-jährlichen Hochwasser ein
Wasserstand von ca. 2,0 - 4,0 m Tiefe zu erwarten.

Hinsichtlich des § 78 Abs. 3 WHG ist festzustellen, dass durch die Ausweisung
des zusätzlichen Baufensters im Geltungsbereich und insbesondere in Verbin-
dung mit der Reduzierung der zulässigen Versiegelung von einer GRZ von 0,8
auf 0,35 keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger entstehen.
Die ausreichende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde zu-
dem durch ein Fachbüro geprüft und geplant. Der Hochwasserschutz wird durch
die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Eine hochwasserangepasste Bebau-
ung mit entsprechenden Festsetzungen ist vorgesehen.

¹⁸ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

Aus Gründen einer hochwasserangepassten Bebauung sind daher Gebäudeöffnungen für Aufenthalts- und Schlafräume nur über einer Höhe von 313,30 m ü.NN zulässig. Die Mindesthöhe FOK OG (= fertige Fußbodenoberkante / Obergeschoss) muss deshalb mindestens 313,30 m ü.NN betragen.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind im Erdgeschoss so lange nur Stellplätze für PKW, Treppenhaus, und Räume ohne Aufenthaltsnutzung zulässig, bis der 100-jährliche Hochwasserschutz durchgeführt ist. Danach sind auch im Erdgeschoss Aufenthalts- und Schlafräume zulässig (§ 9 Abs. 2).

In Wohngebäuden müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden. Bei Gewerbegebäuden müssen Fluchträume in ausreichender Größe über dem HW100-Wasserspiegel liegen. Fluchtwege zu diesen Räumen sind stets frei zu halten. In den Bauzeichnungen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als Höhe über Normal-Null einzutragen.

Eine nicht nur kurzfristige Lagerung von Aushubmaterial in Überschwemmungsgebieten ist unzulässig.

Gebäude sind bis zur festgesetzten Bezugshöhe von 313,30 m ü. NN wasserdicht zu errichten (wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenanteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote von 313,30 m ü.NN zu errichten. Eine Gefährdung sowie Schäden durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auszuschließen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Heizöl. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Regelung des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Im Einzelbauantrag ist nachzuweisen, dass in Gebäuden, die von Menschen zum Aufenthalt genutzt werden, Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sind.

In jedem Fall, d. h. auch wenn Wassereintritte in das Gebäude vermieden werden, sind die folgenden Auflagen einzuhalten, um eine hochwasserangepasste Bauweise zu gewährleisten:

Im Fall des 100-jährlichen Hochwassers (HW100) dürfen keine existenzbedrohenden Schäden auftreten. Existenzbedrohende Schäden liegen dann vor, wenn das Gebäude infolge Hochwasser einen Totalschaden erleidet oder dessen Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Im Wesentlichen sind Baumaterialien mit hoher Widerstandsfähigkeit gegen Wassereinwirkung zu verwenden. Außerdem sind konstruktive Maßnahmen, z. B. gegen das Unterspülen von Fundamenten, zu treffen, die einen Totalschaden des Gebäudes verhindern.

Beim Standsicherheitsnachweis für das Gebäude ist der Lastfall „100-jährliches Hochwasser (HW100)“ zu berücksichtigen. Es ist sowohl der Wasserdruck durch oberirdische Überschwemmungen als auch der Wasserdruck durch drückendes Grundwasser zu beachten. Beim Nachweis gegen Auftrieb ist auch der Bauzustand zu untersuchen und ggf. sind notwendige Gegenmaßnahmen zu planen. Sofern das Gebäude bei oberirdischen Überschwemmungen zuverlässig geflutet wird und ein Eindringen von Wasser in das Gebäude nicht durch Objektschutzmaßnahmen (z. B. mobile Hochwasserschutz Elemente vor Türen und Fenstern) verhindert wird, kann dies bei der Erstellung des Standsicherheitsnachweises berücksichtigt werden.

Mögliche Grundwasserstände bis Geländeoberkante sowie Grundwasserdruckhöhen bis mindestens zur HW100-Kote sind zu berücksichtigen. Durch aufsteigendes Grundwasser kann es zu örtlichen Überschwemmungen kommen.

Falls ein Kellergeschoss geplant wird:

Aufgrund des geplanten Kellergeschosses sind folgende Auflagen zwingend zu beachten:

Die Wasserstände der Donau und der Hengersberger Ohe, ab jeweils welchen keine neuen Baugruben ausgehoben werden dürfen ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abzustimmen.

Grundsätzlich darf die bindige Deckschicht über dem quartären Grundwasserleiter nicht dauerhaft geschwächt und dadurch ein verstärkter Drängewasseranfall hervorgerufen werden. Infolgedessen dürfen im Bereich anstehender bindiger Böden (Ton, Lehm, Schluff) Wiederverfüllungen von Baugruben, Leitungsgräben usw. nicht mit rolligem, durchlässigen Material (Kies, Sand o. ä.), sondern nur mit bindigem Material erfolgen. Im Zuge der Verfüllung muss eine lagenweise Verdichtung vorgenommen werden. Die Verfüllung der Baugruben muss so zeitnah wie möglich erfolgen. Bei Bauteilen, die in die bindige Decksicht einbinden, ist auf eine dichte Verbindung zwischen dem bindigen Verfüllmaterial und dem Bauteil zu achten. Dies kann durch sägeraue Schalung oder durch eine mittels Zahnpachtel aufgetragene horizontale Zementspachtelung erfolgen. Bei außenliegender Dämmung im Bereich der bindigen Decksicht muss die Seite der Dämmplatte, die in Kontakt mit dem bindigen Verfüllmaterial steht, eine raue Oberfläche aufweisen und die Dämmplatten sind vollflächig mit dem zu dämmenden Bauteil zu verkleben. Dränagen und Grundwasserentspannungen sind nicht zulässig. Noppenbahnen an Bauteilen im Bereich der bindigen Decksicht sind nicht zulässig.

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

Des Weiteren sind die folgenden allgemeinen wasserwirtschaftlichen Auflagen zu beachten:

Durch das Bauvorhaben darf kein verstärkter Drängewasseranfall hervorgerufen werden. Dränungen und Grundwasserentspannungen sind nicht zulässig. Baugruben, Leitungsgräben u. ä. sind umgehend und vor allem dicht zu verfüllen. Die Dichtwirkung bindiger bzw. gering durchlässiger Bodenschichten darf nicht geschwächt werden.

Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen. Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Unvermeidbare Einleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser in einen Vorfluter sind so zu puffern, dass keine wesentliche Abflussverschärfung auftritt. Nur gering belastetes Niederschlagswasser kann ohne Vorreinigung eingeleitet werden.

Auf Grund einer möglichen Baugrube in der Nähe zur Hochwasserschutzanlage an der Hengersberger Ohe sind die Planungen mit dem Wasserwirtschaftsamt vorab abzustimmen.

Freihaltung des Deichschutzstreifens

Die Baugrenzen der hier zugrundeliegenden zu ändernden Bauleitplanung liegen in unmittelbarer Nähe zur Hochwasserschutzanlage an der Hengersberger Ohe, die aus einem Hochwasserschutzdeich besteht. Der Deichschutzstreifen wird jedoch durch die Planung nicht berührt.

Nach der DIN 19712 sind an den land- und wasserseitigen Böschungsfüßen Deichschutzstreifen vorzusehen. Bei Deichen der Klasse soll dieser Deichschutzstreifen mindestens 5 Meter breit sein. Deichschutzstreifen sind Bestandteil des Deiches, sind u. a. von Bebauung freizuhalten und unterliegen Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung. Im hier vorliegenden Fall darf durch die Änderung kein neuer Zwangspunkt im Vergleich zur derzeitigen Situation entstehen.

Zukünftiges Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Es wird darauf hingewiesen, dass auch nach der Fertigstellung der Hochwasserschutzanlagen zum Schutz vor einem 100-jährlichen Hochwasser der Donau im Polder Niederalteich-Hengersberg kein absoluter Schutz vor Hochwasser bestehen wird. Die Hochwasserschutzanlagen werden zwar für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ100) der Donau ausgelegt, jedoch bieten sie keinen planmäßigen Schutz vor einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

Ein HQextrem ist ein Hochwasserereignis, das selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ100 führt. Für die Abflussmenge wird in etwa die 1,5-fache Menge des HQ100 angenommen. Die Wasserspiegelhöhen im Polder Niederalteich-Hengersberg können bei einem HQextrem bis zu einem Meter höher liegen als die HW100-Wasserspiegel. Der Polder Niederalteich-Hengersberg wird deshalb auch nach dem Ausbau der Hochwasserschutzanlagen für ein 100-

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

jährliches Hochwasser der Donau in einem Gebiet liegen, in dem eine Hochwassergefahr und ein Hochwasserrisiko bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht. In einem solchen Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete auch nach der Fertigstellung des HQ100-Schutzes insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Hochwasserschutzanlage

Auf Grund einer möglichen Baugrube in der Nähe zur Hochwasserschutzanlage an der Hengersberger Ohe sind die Planungen mit dem Wasserwirtschaftsamt vorab abzustimmen.

8.1.3.5 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Niederalteich erkennbar.¹⁹ Daraus ist ersichtlich, dass sich das gesamte Gemeindegebiet von Niederalteich und somit der geplante Standort in einem wassersensiblen Bereich befindet. Auf die Ausführungen und Maßnahmen bei Hochwasser und Überschwemmungen wird auf Punkt 8.1.3.4 verwiesen.

¹⁹ (BayernAtlas, 2023)

8.1.3.6 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas keine Bodendenkmäler.²⁰ Im näheren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Bodendenkmäler.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

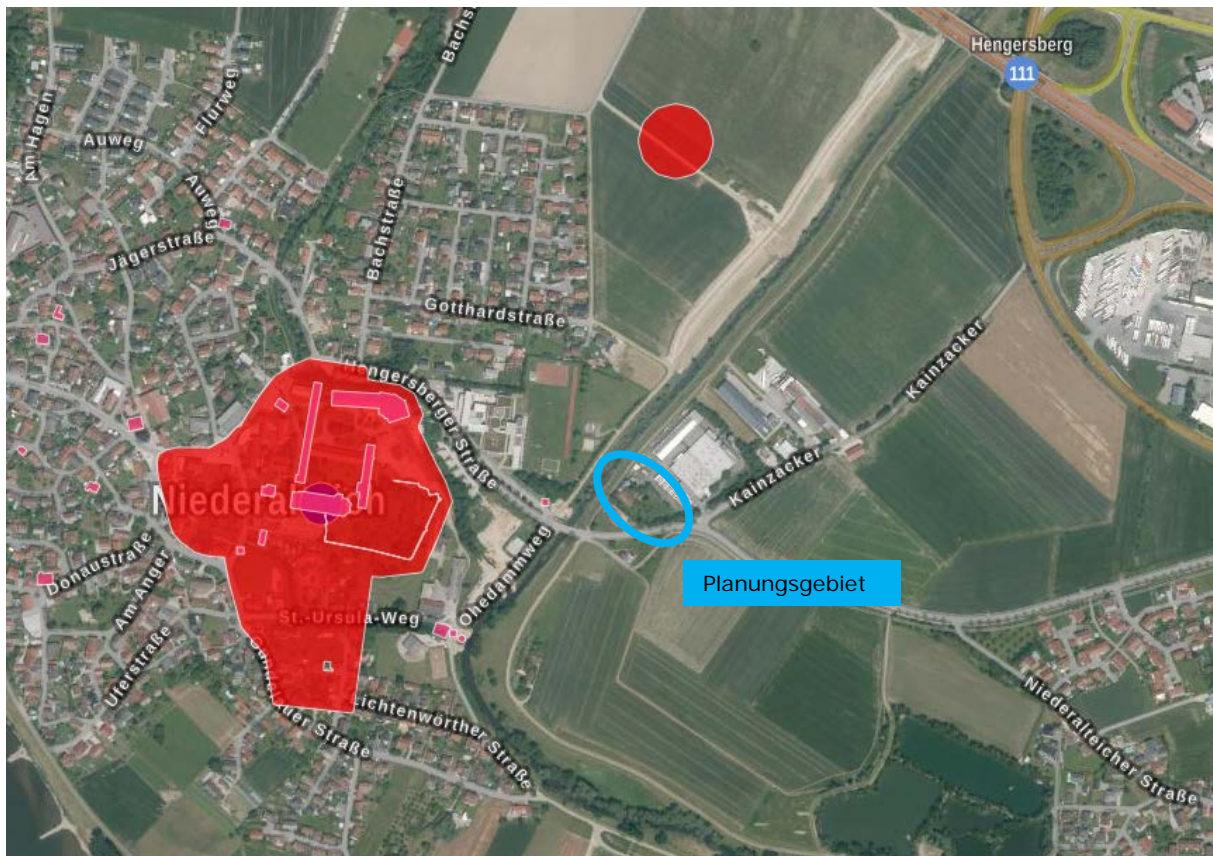


Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal (im Bildausschnitt nicht vorhanden)

Pink: Baudenkmal

Blau: Landschaftsprägendes Denkmal

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche oder im näheren Umfeld.²¹

Für Baudenkmäler / Ensemble gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG²². In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler / Ensemble auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer

²⁰ (BayernAtlas, 2023)

²¹ (BayernAtlas, 2023)

²² (BayDSchG, Denkmalschutzgesetz)

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler / Ensemble folgendermaßen beurteilt:

Die nächstgelegenen denkmalgeschützten Gebäude liegen in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereiches. Somit ist von einer Beeinträchtigung von Baudenkmälern ausgehend von der geplanten Bebauung nicht auszugehen.

Die beiden Kirchtürme der Abtei- und Pfarrkirche St. Mauritius (Denkmal D-2-71-138-1) in der Ortsmitte von Niederalteich überragen die umgebende Bebauung. Diese Pfarrkirche ist vom Planungsgebiet aus sichtbar. Durch das Vorhaben bleibt jedoch das historische Gebäude unverändert.

8.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Die betroffene Planungsfläche befindet sich unmittelbar neben dem Bestandsbetrieb. Innerhalb der Planungsfläche befindet sich ein intensiv gepflegter Privatgarten, der mit Obstbäumen und Laubgehölzen durchgrünt und randlich eingegrünt ist. Die Eingrünung sowie die Bestandsbäume außerhalb des geplanten Baufensters werden zum Erhalt festgesetzt. Durch das neue Baufenster in unmittelbarer Nähe zur Zufahrtsstraße müssen von der Vielzahl der Obstbäume 4 Stück und eine Esche jungen-mittleren Alters entfernt werden. Die beiden großen Linden, der alte Kirschbaum und die Obstbäume (junger und älterer Ausprägung) im großzügigen Gartenbereich werden alle zum Erhalt festgesetzt.

Auf Grund des Alters der Gehölze und einer Ortsbegehung am 09.12.2022 durch das Landschaftsarchitekturbüro Jocham + Kellhuber ist davon auszugehen, dass in den zu rodenden Bäumen keine Höhlenstrukturen enthalten sind. Diese Bäume gehen somit bei einer Rodung lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Durch die angrenzenden zu erhaltenden Gehölze und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Einzelbäume nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel. Da aber in den umgebenden Freiflächen ausreichend Lebensraum für die Vogelarten vorhanden sind, dürfte der Verlust der Gehölze den potentiellen Lebensraum für Vögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Um Verluste von besetzten Brutplätzen zu verhindern, werden **zeitliche Vorgaben zur Gehölzentfernung** vorgegeben, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Arten vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind,

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen. Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens dürfte somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben sein. Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen.



Abb. 16: Ansicht von Norden – Privatgarten, zu erhaltender Baumbestand und südwestlicher Gehölzstreifen, Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2022)

8.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Bei der Betrachtung ist der Bestand mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" gleichzusetzen, da für die überplante Bauflächen bereits Baurecht im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht. Dabei handelt es sich somit um eine Gewerbegebietsfläche mit festgesetzten Einzelbäumen.

Dieser „Rechtszustand“ ist somit im Änderungsbereich die Nullvariante, von der auszugehen ist.

8.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Die betroffene Planungsfläche befindet sich unmittelbar neben dem Bestandsbetrieb. Bei der Planungsfläche, die bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, handelt es sich um einen intensiv gepflegten Privatgarten, der durchgrünt und

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

randlich eingegrünt ist. Die Eingrünung sowie die Bestandsbäume außerhalb des geplanten Baufensters werden zum Erhalt festgesetzt.

Auf Grund des Alters der Gehölze und einer Ortsbegehung am 09.12.2022 durch das Landschaftsarchitekturbüro Jocham + Kellhuber ist davon auszugehen, dass in den zu rodenden Bäumen keine Höhlenstrukturen enthalten sind. Diese Bäume gehen somit bei einer Rodung lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Durch die angrenzenden Gehölze und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Einzelbäume nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel. Da aber in den umgebenden Freiflächen ausreichend Lebensraum für die Vogelarten vorhanden sind, dürfte der Verlust der Gehölze den potentiellen Lebensraum für Vögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche als **Park- und Grünanlage mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung** beschrieben und in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

8.2.1.2 Schutzgut Boden

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Aus dem UmweltAtlas - Boden Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet Kies, wechselnd sandig, steinig vorherrscht.²³

Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Bodendenkmäler sind nicht kartiert und nicht zu erwarten.

Durch die Nutzung als Privatgarten innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes bedingt werden wichtige Bodenfunktionen, wie Speicherung, Pufferung und Filtrierung von Schadstoffen oder Retention von Niederschlagswasser nicht in optimaler Weise wahrgenommen. Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

²³ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

8.2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt in einem wassersensiblen Bereich. Auf die Ausführungen unter Punkt 8.1.3.4 Überschwemmungsgebiete wird verwiesen.

Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit niedrigem, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Daher sind gemäß Leitfaden diese Flächen in Liste 1c als Gebiet mit **hoher Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten.

8.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

8.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (Gewerbegebiet). Durch die bereits bestehende Bebauung und die umgebenden Straßen bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Südwesten und Südosten befinden sich bereits eingrünende Gehölzstreifen.

Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden um einen bisherigen Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1b das Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

8.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Gebiet befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes, wird jedoch als Privatgarten genutzt. Somit weist die Planungsfläche nur eine mittlere Erholungsfunktion auf.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Im Bestand gehen von der Planungsfläche nur geringe Lärm- und Schadstoffimmissionen aus. Vom angrenzenden bestehenden Betrieb (außerhalb des Geltungsbereiches) gehen jedoch Lärmemissionen aus.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

8.2.1.7 Schutzgut Fläche

Das Planungsgebietes ist unmittelbar an die bestehende Bebauung und Infrastruktur angeschlossen. Daher kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.

8.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

8.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

8.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.

8.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Ingenieurgeologische Gefahren

Niederalteich befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Ebene ausgeschlossen werden.

Das Gelände liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt in einem wassersensiblen Bereich. Auf die Ausführungen unter Punkt 8.1.3.4 Überschwemmungsgebiete wird verwiesen.

Gefahr durch Starkregenereignisse

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

8.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Durch die Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, werden in der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt.

8.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Gemeinde Niederalteich liegt kein Luftreinhalteplan vor.

Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Gewerbegebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

8.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Park- und Grünanlage mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	Grünanlage mit Baumbestand → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit geringem, intaktem Grundwasserflurabstand, Hochwassergebiet → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

8.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als Gewerbegebietsfläche dargestellt werden. Die zulässige Bebauung und Versiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 blieben erhalten.

8.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" besteht bereits Baurecht als Gewerbegebiet.

Durch das Deckblatt Nr. 1 wird die zulässige Bebauung und Versiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 innerhalb des Geltungsbereiches auf 0,35 reduziert. Dadurch wird der vormals höhere Eingriff in die Planungsfläche deutlich reduziert. Es wird lediglich ein Baufenster für ein Betriebsleiterwohnhaus innerhalb einer möglichen versiegelbaren Fläche festgesetzt. Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann wie oben erwähnt durch die erlaubte GRZ von 0,8 eine wesentlich größere Fläche versiegelt werden, als jetzt im Deckblatt mit der Reduzierung der GRZ auf 0,35. Damit soll sichergestellt werden, dass die Grünfläche mit den zu erhaltenden Obstbäumen nicht versiegelt werden kann. Diese Aufwertung für die gesamte Fläche des Deckblattes wiegt den Eingriff in den Naturhaushalt des 2. Baufensters für ein Gebäude mehr als auf. Daher ist für diese Planungsänderung kein Ausgleich erforderlich.

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen.

8.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Die Planungsfläche ist bereits rechtskräftig als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Bebauungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblatts 20 Stück Einzelbäume dargestellt.

In der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 werden die bestehenden Eingrünungen entlang der Südwest- und Südostseite des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich werden 18 bestehende Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Lediglich im Bereich des neuen Baufensters sind Rodungen in begrenztem Umfang erforderlich. In den zu rodenden Bäumen sind keine Höhlenstrukturen erhalten.

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Insgesamt sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ günstig zu bezeichnen. Somit findet der Eingriff auf einer Fläche statt, die eine mittlere Qualität als Lebensraum für Tiere aufweist. Diese Fläche ist jedoch nur ein Bruchteil der gesamten Fläche des Geltungsbereiches. Durch die Aufwertung der wesentlich größeren verbleibenden Grünfläche durch die deutliche Verringerung der GRZ und der zum Erhalt festgesetzten Obstbäume wird dieser Eingriff mehr als ausgeglichen.

Baubedingt wird eine kleine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird dort abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft auf dieser kleinen Teilfläche verändert. Es wird nur ein kleiner Teilbereich der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehört die deutliche Begrenzung der Versiegelung durch die gravierende Verringerung der GRZ von 0,8 auf 0,35, das Verbot von Zaunsockeln, sowie Auflagen zum Bestandserhalt der vorhandenen Gehölze.

Zum Schutz der heimischen Insektenwelt werden für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Auf Grund der Aufwertung der verbleibenden wesentlich größeren Grünfläche mit den genannten Maßnahmen ist für den Eingriff auf dem kleinen Teilbereich der Grünfläche ein Ausgleich daher nicht erforderlich.

8.3.2 Schutzgut Boden

Die Fläche im überbaubaren Bereich des 2. Baufenster wird verändert, der Oberboden wird dort abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur dort größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind geringe Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich des Baufensters wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den PKW-Stellflächen und untergeordneten Lagerflächen können die Auswirkungen weiter vermindern. Durch die Festsetzung des Erhalts der Einzelbäume innerhalb des Privatgartens und der deutlichen Verringerung der GRZ wird eine weitere Bebauung der Fläche stark eingeschränkt.

Fazit:

Durch das Deckblatt Nr. 1 wird die zulässige Bebauung und Versiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 innerhalb des Geltungsbereiches auf 0,35 reduziert. Dadurch wird der vormals höhere Eingriff in die Planungsfläche deutlich

reduziert. Es wird lediglich ein Baufenster für ein Betriebsleiterwohnhaus innerhalb einer möglichen versiegelbaren Fläche festgesetzt. Daher ist für die Planungsfläche kein Ausgleich mehr erforderlich.

8.3.3 Schutzgut Wasser

Das gesamte Gemeindegebiet von Niederalteich und somit auch der Planungsbe- reich befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein 100- jährli- ches Hochwasser der Donau. Nach aktuellem Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf ist bei einem 100-jährlichen Hochwasser ein Wasserstand von ca. 2,0 - 4,0 m Tiefe zu erwarten. Die Planungsfläche liegt da- her auch in einem wassersensiblen Bereich.

Aus Gründen einer hochwasserangepassten Bebauung sind daher Gebäudeöff- nungen für Aufenthalts- und Schlafräume nur über einer Höhe von 313,30 m ü.NN zulässig. Die Mindesthöhe FOK OG (= fertige Fußbodenoberkante / Oberge- schoss) muss deshalb mindestens 313,30 m ü.NN betragen.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind im Erdgeschoss so lange nur Stell- plätze für PKW, Treppenhaus, und Räume ohne Aufenthaltsnutzung zulässig, bis der 100-jährliche Hochwasserschutz durchgeführt ist. Danach sind auch im Erd- geschoss Aufenthalts- und Schlafräume zulässig (§ 9 Abs. 2).

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des beleb- ten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück mög- lichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vor- schriften des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG – und des Bayerischen Wasserge- setzes – BayWG – mit der dazugehörigen ergangenen Bundesanlagenverordnung – AwSV – maßgebend.

8.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Durch die zusätzliche Versiegelung im Bereich des Gewerbegebietes wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Von der Be- bauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Aus- wirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

8.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild erfährt durch die Festsetzung eines zusätzlichen Baufenster für eine Betriebsleiterwohnhauses nur eine sehr geringe zusätzliche Beeinträchti- gung des bereits durch die bestehende gewerbliche Bebauung veränderten Land- schaftsbildes. Der Betriebsstandort ist bereits nach Südwesten und Südosten durch Gehölzstreifen sehr gut eingegrünt. Diese werden zum Erhalt festgesetzt. Durch den Bau eines neuen Gebäudes im Bereich des Gewerbegebietes kommt

es auf Grund des Gebäudebestandes nur zu einer sehr geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Durch den Erhalt der Eingrünung des Baugebietes werden die sehr geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

8.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Durch die Deckblattausweisung innerhalb des Gewerbegebiets ändert sich am mittleren Erholungswert des Privatgartens nichts.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen.

Durch den Neubau eines weiteren Betriebsleiterwohnhauses sind keine weiteren zusätzlichen Lärmemissionen zu erwarten.

Neue Wohnungen sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume bei Ausschöpfung der zulässigen Lärmkontingente die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden.

Staub / Geruch

Durch den Neubau eines weiteren Betriebsleiterwohnhauses kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung dadurch nicht erhöht.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

8.3.7 Schutzgut Fläche

Das Planungsgebietes ist unmittelbar an die bestehende Bebauung und Infrastruktur angeschlossen und befindet sich innerhalb eines bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

8.3.8 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

8.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

8.4 Eingriffsermittlung und Ausgleichsbedarf

Für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" besteht bereits Baurecht als Gewerbegebiet.

Durch das Deckblatt Nr. 1 wird die zulässige Bebauung und Versiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 innerhalb des Geltungsbereiches auf 0,35 reduziert. Dadurch wird der vormals höhere Eingriff in die Planungsfläche deutlich reduziert. Es wird lediglich ein Baufenster für ein Betriebsleiterwohnhaus innerhalb einer möglichen versiegelbaren Fläche festgesetzt. Daher ist für die Planungsfläche kein Ausgleich mehr erforderlich.

8.5 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> Nur geringer Verlust an hochwertigeren Vegetationsbeständen	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> Pflanzgebote zur Durchgrünung, Erhalt der bestehenden Eingrünung, Erhalt des Großteils der Obstgehölze und Laubbäume, deutliche Verringerung der GRZ zum Erhalt der Grünfläche, Vermeidungsmaßnahmen	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Gewerbegebietsfläche mit der Möglichkeit einer hohen Versiegelung der Fläche bis zu einer GRZ von maximal 0,8.
	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> -----	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope im Bestand vorhanden sind.
	<u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch Anlagenlärm	<u>Tiere/Artenschutz</u> Pflanzgebote zur Durchgrünung, Erhalt der bestehenden Eingrünung und Bäume, Vermeidungsmaßnahmen; zeitliche Festsetzung zur Entnahme der wenigen Gehölzen, LED-Beleuchtung zum Insektenschutz.	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Gewerbegebietsfläche mit der Möglichkeit einer hohen Versiegelung der Fläche bis zu einer GRZ von maximal 0,8.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen, da Gewerbegebietsfläche	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Pflanzgebote zur Durchgrünung, Erhalt der bestehenden Eingrünung und Bäume, Vermeidungsmaßnahmen; zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen, LED-Beleuchtung zum Insektenschutz.	<u>Biologische Vielfalt</u> -----
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur - Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden - Versiegelung von Flächen 	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung - Pflanzbindungen und Pflanzgebote - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln - Deutliche Verringerung der GRZ von 0,8 auf 0,35 	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Gewerbegebietsfläche mit der Möglichkeit einer hohen Versiegelung der Fläche bis zu einer GRZ von maximal 0,8.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumens durch Versiegelung 	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück - Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW- 	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Gewerbegebietsfläche mit der Möglichkeit einer hohen Versiegelung der Fläche bis zu einer GRZ von maximal 0,8.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen - Deutliche Verringerung der GRZ von 0,8 auf 0,35	
Klima/ Luft	Sehr geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	Sehr geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	Pflanzbindungen und Pflanzgebote	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Gewerbegebietsfläche mit der Möglichkeit einer hohen Versiegelung der Fläche bis zu einer GRZ von maximal 0,8.
Land-schafts-bild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	Sehr geringe dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	- Pflanzbindung zum Erhalt der Eingrünung - Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen - Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen	Keine Auswirkungen, weiterhin Gewerbegebietsfläche.
Mensch und seine Gesundheit,	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - baubedingter Lärm- und Staubeentwicklung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - bestehende Emissionen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - Festsetzungen zum Lärmschutz des Betriebsleiterwohnhauses	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Gewerbegebietsfläche.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Bevölkerung	- geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr	- keine Zunahme der Lärmentwicklung		
	<u>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb	<u>Erholung</u> - keine	<u>Erholung</u> Pflanzbindungen und Pflanzgebote	
	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die bestehende Gewerbegebietausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die bestehende Gewerbegebietausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	
Fläche	äußerst sparsame Erschließung		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Versiegelung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes und Nutzung der bestehenden Infrastruktur	Keine Auswirkungen, weiterhin Gewerbegebietsfläche.
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin Gewerbegebietsfläche.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	<p>Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden.</p> <p>Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.</p>		- Festsetzung der Versickerung des Oberflächenwassers	Keine Auswirkungen, weiterhin Gewerbegebietsfläche.
Schwere Unfälle und Katastrophen	<p>Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.</p>		---	Keine Auswirkungen, Gewerbegebietsfläche.
Wechselwirkungen	<p>Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.</p>			Keine Auswirkungen, weiterhin Gewerbegebietsfläche.

8.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Erhalt der Ortsrandeingrünung im Südwesten und Südosten
- Erhalt eines Großteils der Obstgehölze und der Laubgehölze
- Verringerung der GRZ von maximal 0,8 auf 0,35
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
- Festsetzung von warmweißen LED-Leuchten mit Kapselung und Abschirmung

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- Verringerung der GRZ von maximal 0,8 auf 0,35
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anschluss an bestehende gewerbliche Bebauung und Nutzung der vorhandenen Erschließung
- Verringerung der GRZ von maximal 0,8 auf 0,35
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Erhalt der Ortsrandeingrünung im Südwesten und Südosten
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Bebauung
- Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Erhalt der Ortsrandeingrünung im Südwesten und Südosten
- Erhalt eines Großteils der Obstgehölze und der Laubbäume auf der Grünfläche
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten sowie deren Pflanzqualitäten

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

8.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.

8.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches sind auf Grund der Entwicklung der Gesamtanlage auf einer sehr kompakten Fläche nicht gegeben. Zudem ist die Haupteinschließung des Planungsgebietes von der betriebseigenen Zufahrt bereits gegeben. Somit ist bereits eine Aufteilung der Fläche gegeben, an der sich die Planung zu orientieren hat. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen sehr sparsamen Flächenverbrauch.

8.9 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zum Schutzgut Boden und Wasser liegen ebenfalls keine Gutachten vor. Zum Schutzgut Lärm liegt kein Gutachten vor. Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

8.10 Zusammenfassung

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für ein weiteres Betriebsleiterwohnhaus für den Junior-Betriebsleiter innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes im Gewerbegebiet „Kainzacker“. Durch die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters innerhalb des Betriebsgeländes und entsprechende Festsetzungen kann dies ermöglicht werden. Somit kann der Standort nachhaltig gesichert und optimiert werden.

Innerhalb der Planungsfläche befindet sich derzeit das Betriebsleiterwohnhaus des Senior-Betriebsleiters, sowie ein Privatgarten mit Baumbestand mit junger und mittlerer Ausprägung. Im Südwesten und Südosten befinden sich eingrünende Gehölzstreifen. Innerhalb dieser Gartenfläche soll das zusätzliche Betriebsleiterwohnhaus für den Junior-Betriebsleiter errichtet werden.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

Da es sich bei der Errichtung des zusätzlichen Betriebsleiterwohnhauses um eine Betriebserweiterung handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Der Gebietscharakter innerhalb der Änderungsfläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und zulässigen Betriebsleiterwohnungen ändert sich nicht. Es wird ein zusätzliches Baufenster für den geplanten Neubau festgesetzt. Innerhalb der Planungsfläche wird die Grundflächenzahl von 0,8 auf max. 0,35 reduziert. Im neuen Baufenster B wird festgesetzt, dass zusätzlich zu der Grundfläche des Bestandsgebäudes für ein weiteres Hauptgebäude eine maximale Grundfläche von 200 m² überbaut werden darf. Durch die Größe des Baufensters in Verbindung mit der definierten Grundfläche wird verhindert, dass nicht mehr als ein neues Gebäude errichtet werden kann.

Alle weiteren Festsetzungen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden übernommen. Der Übersichtlichkeit halber werden jedoch die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden Bebauungsplanes "GE Kainzacker I" für den Geltungsbereich der Änderung durch Deckblatt Nr. 1 durch die planlichen und textlichen Festsetzungen vollständig ersetzt.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch als sehr gering eingestuft. Auf Grund der bereits bestehenden Vorbelastung, sind die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch ebenfalls als gering einzustufen. Für die Erholungseignung, sowie für die kleinklimatischen Effekte, ist mit sehr geringen Auswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird als mittel eingestuft. Beim Schutzgut Wasser ist zu beachten, dass das gesamte Gemeindegebiet von Niederalteich und somit auch die Planungsfläche im Überschwemmungsgebiet der Donau liegt.

Trotz der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich geringfügig verändert. Durch den Erhalt der bestehenden Eingrünung können diese Auswirkungen minimiert werden.

Für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" besteht bereits Baurecht als Gewerbegebiet.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1

Durch das Deckblatt Nr. 1 wird die zulässige Bebauung und Versiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 innerhalb des Geltungsbereiches auf 0,35 reduziert. Dadurch wird der vormals höhere Eingriff in die Planungsfläche deutlich reduziert. Es wird lediglich ein Baufenster für ein Betriebsleiterwohnhaus innerhalb einer möglichen versiegelbaren Fläche festgesetzt. Daher ist für die Planungsfläche kein Ausgleich erforderlich.

Iggensbach, den 10.01.2023, 05.09.2023, 07.11.2023



.....
Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (27. März 2020). Baugesetzbuch BauGB.
- BayBO, B. B. (Februar 2021). Bayerische Bauordnung BayBO.
- BayernAtlas, B. S. (2023). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
- FINWeb*. (2023). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- Regionalplan 12 - Donau-Wald. (2019). Regionlanplan Donau-Wald - Region 12.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2023). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2023),
Darstellung unmaßstäblich _____ 5

Abb. 2: Ansicht von Nordosten – Privatgarten, Baumbestand und südwestlicher
Gehölzstreifen, Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2022) _____ 7

Abb. 3: Ansicht von Norden – Privatgarten, Baumbestand und südöstlicher
Gehölzstreifen, Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2022) _____ 7

Abb. 4: Ansicht von Osten – Betriebsleiterwohnhaus, Foto Jocham + Kellhuber
(Dezember 2022) _____ 8

Abb. 5: Ansicht von Südosten – Garage Betriebsleiterwohnhaus, Foto Jocham +
Kellhuber (Dezember 2022) _____ 8

Abb. 6: Ansicht von Südwesten – Betriebsgebäude und Lagerflächen, Foto Jocham +
Kellhuber (Dezember 2022) _____ 9

Abb. 7: Ansicht von Nordosten – Privatgarten und Nachbargebäude Foto Jocham +
Kellhuber (Dezember 2022) _____ 9

Abb. 8: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte;
(Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich _____ 11

Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur;
Darstellung unmaßstäblich _____ 13

Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der
Gemeinde Niederalteich; (Planungsbereich rot), Darstellung unmaßstäblich _____ 14

Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der
Gemeinde Niederalteich; (Planungsbereich rot), Darstellung unmaßstäblich _____ 32

Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Feldvogelkulisse (FINWeb 2023), Darstellung
unmaßstäblich _____ 34

Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2023),
Darstellung unmaßstäblich _____ 35

Abb. 14: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten
Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich _____ 37

Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023),
Darstellung unmaßstäblich _____ 42

Abb. 16: Ansicht von Norden – Privatgarten, Baumbestand und südwestlicher
Gehölzstreifen, Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2022) _____ 44