
UMWELTBERICHT **Anlage 1 zur Begründung** **nach § 2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB**

PROJEKT: **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Seeacker II“**
in Gottfriedingerschwaige, Gemeinde Gottfrieding, Landkreis Dingolfing- Landau

Kurzdarstellung: Die Gemeinde Gottfrieding hat seit 1995 bis 2009 einen neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aufgestellt. Dort ist das hier geplante „Allgemeine Wohngebiet“ im Osten von Gottfriedingerschwaige bereits eingeplant. Durch die vorl. Bebauungs- und Grünordnungsplanung soll die Planung nun fortgeführt und dem Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Der Planbereich liegt am geplanten östlichen Ende der Ortschaft Gottfriedingerschwaige. Er schließt an die vorhandene Bebauung an und umfasst eine Größe von ca. 3,73 ha im Geltungsbereich des Wohnbaugebiets. Das Bebauungsplangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet geplant mit im größeren Teil Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer eingeplanten GRZ von 0,35. Ein kleinerer Teil ist für Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau mit einer GRZ von 0,6 eingeplant, um den Bedarf an Mietwohnungen zu decken. Die erforderlichen Flächen/ Maßnahmen zum Ausgleich werden auf naturschutzfachlich geeigneten Flächen im Gemeindegebiet von Gottfrieding eingeplant als Geltungsbereich 2 Ausgleichsfläche mit ca. 1,13 ha bei Kleinpilberskofen.

Inhalte:

- 1) Einleitung
 - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des BBP/GOP
 - b) Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele
- 2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands
 - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
 - c) gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich
 - d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3) Zusätzliche Angaben
 - a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verw. Verfahren
 - b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung
 - c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben
 - d) Quellenangaben

Kurze Zusammenfassung: Aufgrund der bisherigen Nutzung des Großteils der Fläche als landwirtschaftliche Nutzflächen- hier als Acker, ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter in dem zur Bebauung eingeplanten Bereich der Gemeinde Gottfrieding als gering (bis mittel) anzusehen. Die Flächeninanspruchnahme mit neuer Versiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar.

Für die geplante Inanspruchnahme durch die neuen Bauflächen mit Erschließung ist der erforderliche Ausgleich zu erbringen (vgl. dazu auch die Abhandlung in der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung). Es werden die notwendigen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Gebiet eingeplant. Der erforderliche Ausgleich wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf fachlich geeigneten Flächen mit entsprechender Entwicklung/ Pflege und Sicherung erbracht im Bereich bei Kleinpilberskofen werden, nachdem nun die Grundstücke erworben werden konnten. Es sind mit der geplanten baulichen Entwicklung der neuen Bauflächen in Umsetzung des BBP /GOP keine erheblichen bleibenden nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

15.05.2017/
31.07.2017/
11.03.2019

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



1) Einleitung

Die Gemeinde Gottfrieding liegt im Landkreis Dingolfing- Landau. Sie gehört der Verwaltungsgemeinschaft Mamming an und grenzt an die Stadt Dingolfing. Das Gemeindegebiet ist ca. 2707 ha groß.

Die Gemeinde Gottfrieding hat im Jahr 1995 damit begonnen den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufzustellen, der in der Fassung vom 09.03.2009 rechtswirksam wurde. Das hier beplante Wohnbaugebiet ist in dieser Planung bereits aufgenommen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt. Aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet und nach Realisierung des Grunderwerbs im gepl. Wohnbaugebiet, soll das Allgemeine Wohngebiet mit ca. 3,73 ha nun entwickelt und baldmöglichst realisiert werden.

1a) **Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplans**

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan „Seeacker II“ soll dazu beitragen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Fortführung der aktuellen kommunalen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung zu gewährleisten.

Es soll die Wohnbauentwicklung hier im Nordosten von Gottfriedingerschwaige in direktem Anschluss an das Wohnbaugebiet „Seeacker I“ fortgeführt werden, um dem Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung zu tragen.

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet geplant mit im größeren Teil Einzel- und Doppelhausbebauung. Ein kleinerer Teil ist für Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau eingeplant, um den Bedarf an Mietwohnungen zu decken.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan beinhaltet in seinem Geltungsbereich die eingepl. Bauflächen mit Erschließung und eingepl. randlichen Grünflächen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst u.a. Aussagen/ Festsetzungen für die Bebauung, Gestaltung, und Eingrünung mit den erforderlichen Hinweisen und die erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung. Die erforderlichen Flächen/ Maßnahmen zum Ausgleich werden auf naturschutzfachlich geeigneten Flächen im Gemeindegebiet von Gottfrieding eingeplant als Geltungsbereich 2 Ausgleichsfläche mit ca. 1,13 ha bei Kleinpilberskofen. Die Flächen waren bisher landwirtschaftlich genutzt. Das Vorhaben soll schnellstmöglich zur Realisierung kommen.

1b) **Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele**

Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding	Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde in den Jahren zwischen 1995 und 2009 neu aufgestellt. Er ist in der Fassung vom 09.03.2009 rechtswirksam geworden. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan weist das Gebiet im Nordosten als „Allgemeines Wohngebiet“ WA entsprechend § 4 BauNVO aus. Dieses ist dort mit entsprechender Ein- und Durchgrünung geplant. Die anschließenden Flächen sind vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen der eingepl. Ausgleichsmaßnahmen sind dort als landwirtschaftliche Nutzflächen und anschließend als forstwirtschaftliche Nutzflächen eingetragen
---	---

**BayNatSchG/
BNatschG,
Flora- Fauna-
Habitatrichtlinie usw.**

Geschützte Gebiete und Objekte nach dem Bayer. Naturschutzgesetz /Bundesnaturschutzgesetz und der Flora-Fauna- Habitatrichtlinie sind im Gemeindegebiet:
das „Landschaftsschutzgebiet Isartal“ nach Art.10 BayNatSchG (heute § 26 BNatSchG) umfasst Isartal und Hangleiten

ein Naturdenkmal nach Art. 9 BayNatSchG (heute § 28 BNatSchG) Stieleiche an Waldecke bei Unterweilnbach

Im Norden reicht ein kleiner Teil des SPA- Gebiets (geschütztes Gebiet nach der Vogelschutzrichtlinie) und des FFH- Gebiets (geschütztes Gebiet nach Fauna- Flora- Habitat- Richtlinie) herein. Es handelt sich um eine Teilfläche der „Wiesenbrüteregebiete im Unteren Isartal“ (SPA-Gebiet 7341-471) vgl. § 31 bis 34 BNatSchG

Sämtliche dieser Schutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

**Arten- und
Biotopschutz-
programm Landkreis
Dingolfing – Landau
1999**

Das ABSP formuliert für das Gemeindegebiet verschiedene Ziele, u. a.
Schwerpunktgebiete des Naturschutzes
C Niedermoore im Unteren Isartal
D Magerrasen der Schotterterrassen
E Isaraue
F Südliche Isartalleite mit angrenzenden Seitentälchen,

wobei diese außerhalb des hier beplanten Gebiets liegen.

**Regionalplan
Region 13**

Für den hier speziell beplanten Bereich sind im Regionalplan keine spezifischen Festsetzungen enthalten.
Die im Gemeindegebiet ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bzw. Vorrang- und Vorbehaltsflächen für Kiesabbau werden durch die Planung nicht berührt.
Die Flächen in räumlicher Nähe bzw. Angrenzung an die ausgewiesene Ausgleichsmaßnahme (Waldfläche) sind als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

2) Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

2a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Informationen über Schutzgebiete bzw. Altlasten

Biotopkartierung/ Schutzgebiete

Die Biotopkartierung Bayern Flachland weist innerhalb des Gemeindegebietes einige schützenswerte Biotope aus, allerdings nicht im Geltungsbereich. Im Süden schließt an den Geltungsbereich Biotop Nr. 7341-1181-002 an, das wie folgt beschrieben ist: Östlich von Gottfriedingerschwaige liegt am Bebauungsrand ein kleiner, vollständig mit Schilf verlandeter Weiher. An den steilen Uferböschungen stockt ein Gewässer-Begleitgehölz mit Silber-Weide, Gewöhnlichem Liguster, Blutrotem Hartriegel und Trauben-Kirsche. Im Norden schließt die im Zuge der Aufstellung des BBP/GOP „Seeacker I“ eingeplante Ausgleichsfläche an, in der ein Teil als Biotop 7341-0059-001 „Hecken an einem (trockengefallenen) Graben östlich von Gottfriedingerschwaige“ erfasst ist.

Schutzgebiete sind im Umfeld des gepl. Wohngebiets nicht ausgewiesen. Im Gemeindegebiet ist entlang der Isar das „Landschaftsschutzgebiet Isartal“ ausgewiesen. Im Norden neben der BAB A92 reicht ein kleiner Teil des SPA- Gebiets (geschütztes Gebiet nach der Vogelschutzrichtlinie) und des FFH- Gebiets (geschütztes Gebiet nach Fauna-Flora- Habitat- Richtlinie) herein. Es handelt sich um eine Teilfläche der „Wiesenbrüteregebiete im Unteren Isartal“ (SPA-Gebiet 7341-471). Ein Wasserschutzgebiet (zur Trinkwassergewinnung) ist im südöstlichen Teil des Gemeindegebietes ausgewiesen. Alle diese geschützten und wertvollen Bereiche werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Altlasten

Verdachtsmomente für Altlasten sind in diesem Teil des Gemeindegebiets nicht vorhanden.

Aufgrund der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gemeindegebietes unter Berücksichtigung des aktuellen und der bisherigen Fassungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Das Ergebnis der Bewertung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	Mensch Erholung	Gebiet ohne speziell/e besondere Bedeutung als Erholungsraum	Durch die geplante weitere bauliche Weiterentwicklung im Gemeindegebiet kein Verlust an Erholungsraum für die Bürger	Keine besondere Bedeutung und spezifische Wertigkeit als erholungsrelevantes Gebiet vorhanden, wird durch die eingeplanten Maßnahmen/ Bauflächen nicht beeinträchtigt

	Lärmschutz	<p>Vorh. Straßen mit überörtlicher Bedeutung und höherer Frequentierung (Staatstraße St 2074 und Kreisstraße, als Anbindungen an BAB A92 bzw. Dingolfing usw.) sind weiter entfernt</p> <p>Bisher unbebaute Lage im Bereich des Geltungsbereichs (Acker), d.h. landwirtschaftl. Feldbewirtschaftung</p> <p>Westlich anschließend bereits best. Allgemeines Wohngebiet bzw. südlich Anwesen</p>	Geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung
	Luftreinhaltung	<p>Wenig Belastung vorhanden</p> <p>Bisher offene landwirtschaftlich genutzte Lage am Ortsrand,</p>	Keine spez. Empfindlichkeit	<p>Gut durchlüftete Ortsrandlage</p> <p>keine besondere Bedeutung</p>
	Schutz vor elektrischen Feldern	Nicht relevant	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine besondere Bedeutung
	Versorgung	<p>einige Versorgungseinrichtungen sind im Gemeindegebiet von Gottfrieding selbst vorhanden (v.a. in Gottfrieding und Gottfriedinger Schwaige) wie Nahversorgung, Kindergarten ,Schule, einige Betriebe/ Geschäfte</p> <p>darüber hinaus sind im direkt angrenzenden Stadtgebiet von Dingolfing zahlreiche Versorgungseinrichtungen (auch von überörtlicher Bedeutung vorhanden, die von Einwohnern der Gemeinde Gottfrieding mit genutzt werden)</p>	Keine spez. Empfindlichkeit	<p>Die Versorgung wurde in den letzten Jahren verbessert (z.B. durch Nettomarkt, Tankstelle m. Shop u. sonstige Betriebe)</p> <p>mittlere Bedeutung</p>
	Mobilität	Vorwiegend Individualverkehr, Anschluss an Schulbus und sonstige Buslinien	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine besondere Bedeutung, örtliche Erreichbarkeit gegeben durch vorh. Straßen und Wege
2	Pflanzen und Tiere			
	Vegetation	<p>landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker, Grünland) und keine wertvollen Biotope oder Kleinstrukturen im Geltungsbereich/ direkt betroffenen Bereich</p> <p>anschließend vorh. kartierte Biotopfläche bzw. im Zuge des BBP/GOP Seeacker eingekl. Ausgleichsfläche</p>	Geringe Empfindlichkeit	<p>Keine besondere Bedeutung, keine wertvollen Vegetationsstrukturen und –arten betroffen,</p> <p>über Eingrünung/und Ausgleichsmaßnahmen Zunahme an naturnäheren Strukturen</p>

	Fauna	Die Tierwelt ist eng an die Lebensräume gebunden. Hier landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau) in siedlungsnahem Bereich mit geringem Anteil naturnaher Vegetation, damit von geringerer faunistischer Bedeutung in Relation zu anderen Lagen des Gemeindegebiets	geringe Empfindlichkeit,	Geringe Bedeutung, da hier keine wertvollen, seltenen Arten vorhanden bzw. betroffen
	Biotope und Vernetzung	Vergleiche dazu die Ausführungen zu Vegetation und Fauna, hier bisher nur wenige Strukturen vorhanden in bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Lage	geringe Empfindlichkeit, in den Bereichen, in denen die weitere bauliche Entwicklung eingeplant ist, allerdings meist geringe Empfindlichkeit (bisher überwiegend Ackerflächen in räumlicher Nähe zu bebauten Flächen und frequentierten Straßen), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche sind nicht betroffen	Geringe Bedeutung und Wertigkeit vorhanden, über Eingrünung gewisse Strukturaneicherung/ Einbindung in Orts- u Landschaftsbild über Ausgleichsmaßnahmen in naturschutzfachlich geeigneten Bereichen insgesamt Zunahme an naturnäheren Strukturen in räumlichem Verbund zu vorh. wertvollen Strukturen bzw. Lebensräumen
3	Fläche	Bisher. landwirtschaftliche Nutzflächen Ca. 3,73 ha für gepl. Baugebiet Und ca. 1,13 ha für eingepl. Ausgleichsfläche bei Kleinpilberskofen.	Mittlere Empfindlichkeit	Mittlere Bedeutung und Wertigkeit, Flächenverlust durch Überbauung/ neue Nutzung es werden keine besonders hochwertigen landwirtschaftl. Nutzflächen beansprucht; ein Teilbereich wird mit verdichteter Bauweise für Mehrfamilienhäuser/ Mietwohnungen eingeplant bzw. für den örtlichen Bedarf in der Gemeinde
4	Boden	Böden mittlerer Bonität mit landwirtschaftlicher Nutzung Böden laut Bodenkarte: fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter) gering verbr. aus Talsediment; meist tiefreichend humos; tw. auch vorherrschend kalkhaltiger Gley, ger. verbr. kalkh. Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies(Schotter), gering verbreitet aus Talsediment		

	Filterfunktion	Böden mit mittlerer Filterfunktion	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit,	geringe Bedeutung durch offene Bereiche/ eingekl. Grünflächen, tw. Beschränkung der Versiegelung noch gewisse Durchlässigkeit/ Filterfunktion außerhalb der Bau –und Erschließungsflächen gegeben
	Biotopfunktion	Keine besonders seltenen Böden (wie ausgeprägte Niedermoor-, Auen- oder Trockenstandorte)	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung
	Nutzungsfunktion	Landwirtschaftliche Nutzung Mittlere Bonität	Mittlere Empfindlichkeit, Nutzungsfunktion Landwirtschaft geht bei Inanspruchnahme für Bebauung verloren	Flächen gehen durch die geplante Bebauung als landwirtschaftliche Nutzung verloren
5	Wasser	Wasser kann zum großen Teil verdunsten, versickern auf landwirtschaftlich genutzten Flächen		Bei unversiegelten Flächen allgemein hohe Wertigkeit, die bei versiegelten Flächen nicht mehr vorhanden ist
	Oberflächengewässer	Hier im Geltungsbereich keine Oberflächengewässer vorhanden/ betroffen, in räumlicher Nähe angrenzend Weiher (kartierte Biotopfläche)	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit,	Geringe Bedeutung, da hier keine Bebauung in direktem Anschluss eingeplant sondern Grünfläche
	Grundwasser	besonders sensible Bereiche (wie Isartal und Niedermoorzone mit hohem Grundwasserstand) sind nicht betroffen, Grundwasserabstand hier ca. 1,5 bis 2 Meter unter Gelände	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit	Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit vorhanden, Beachtung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften zum Schutz des Grundwassers erforderlich
	Nutzungsfunktion	Hier keine Trinkwasserschutz- oder Gewinnungsgebiete ausgewiesen (liegen im Hügelland bei Daibersdorf m. entsprechenden Schutzzonen) Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz	geringe bis mittlere Empfindlichkeit in Teilbereichen	Geringe Bedeutung und Wertigkeit vorhanden
6	Klima / Luft	landwirtschaftliche Nutzflächen/ ortsrandnahe Zone und freie Landschaft hier ungehinderter Luftaustausch	Geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung , noch ausreichend offene Bereiche zum Luftaustausch vorhanden, außerdem eingeplante bleibende Grünflächen um das

				Gebiet bzw. im Gebiet (Gärten)
7	Kultur – und Sachgüter			
	Denkmäler	Hier keine ausgewiesenen Baudenkmäler vorhanden, auch nicht in räumlicher Nähe, in ganz Gottfriedingerschwaige sind keine Baudenkmäler ausgewiesen	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit vorhanden, vorhandene Baudenkmäler werden nicht beeinträchtigt
		allerdings ausgewiesenes Bodendenkmal		archäologische Sondage erforderlich
	Orts- und Landschaftsbild	Ortseingangssituation/ Ortsrandlage Im Nordosten von Gottfriedingerschwaige	geringe bis mittlere Empfindlichkeit in den Bereichen, in denen die weitere bauliche Entwicklung eingeplant ist bzw. am bisherigen Ortsrand sind keine wertvollen Ortsrand- / Übergangszonen vorhanden	Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit vorhanden, allerdings Maßnahmen zu rahmenden Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft/ Ortsrandgestaltung eingeplant

Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der bestehenden gegenwärtigen Ausbildung und Nutzungen lässt sich festhalten, dass die Wertigkeiten für die Schutzgüter meist geringe bis mittlere Bedeutung und Empfindlichkeiten aufweisen.

2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Nachfolgend sind die durch die Bauleitplanung resultierenden, zu erwartenden Umweltauswirkungen im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter wiederum in Tabellenform dargestellt und betrachtet bezüglich der speziell eingeplanten Maßnahmen/ Bauflächen im Gemeindegebiet im Zuge der vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanung.

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
1	Mensch		
	Erholung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	
	Lärmschutz	geringe Belastungen der Wohnnutzung durch zusätzliche Wohnnutzung, Belastungen während der Bauphase	keine erhebliche Verschlechterung
	Luftreinhaltung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	-

	<p>Schutz vor elektrischen Feldern</p> <p>Versorgung</p> <p>Mobilität</p>	<p>da nur Wohnbebauung</p> <p>Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand</p> <p>Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand</p> <p>Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
2	Pflanzen/ Tiere		
	Vegetation	Flächenverlust durch Überbauung, jedoch keine Inanspruchnahme besonders wertvoller Bereiche	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand, insgesamt Zunahme an Gehölzen gegenüber den derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereichen, Aufwertung durch Ausgleichsmaßnahmen in naturschutzfachlich geeigneten Bereichen mit versch. extensiven Lebensraumstrukturen in räumlichen Verbund auf einer Ausgleichsfläche
	Fauna	Flächenverlust durch Überbauung, jedoch keine Inanspruchnahme besonders wertvoller Lebensräume für seltene Arten	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand im Bereich des gepl. Wohnbaugebiets; Aufwertung durch Ausgleichsmaßnahmen
	Biotope und Vernetzung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand, Verbesserung durch eingeplane Ausgleichsmaßnahmen
3	Fläche		
	<p>Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden.</p>	<p>Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen verloren, werden beansprucht für Bebauung, Erschließung und Grün-/Gartenflächen</p> <p>- WA mit geringem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ =0,35; GFZ =0,7) auf urspr. Ackerfläche/ urspr. Flurwegfläche: 29.350 m²</p> <p>- WA mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ =0,6; GFZ =1,2) auf urspr. Ackerfläche: 6.187 m²</p> <p>- öffentl. Grünfläche Ost rahm. Eingrünung mit 856 m² und Grünfläche Südost mit 889 m²</p> <p>Ausgleichsflächen: 11.279,80 m² bisher. Ackerfläche</p>	<p>Keine erhebliche Verschlechterung</p> <p>die gepl. Erweiterung wurde bereits bei der Neuaufstellung des seit 2009 rechtskräftigen Flächennutzungsplans im Hinblick auf den Erweiterungsbedarf für weitere Wohnbauentwicklung mit aufgenommen; sie stellt keine Neuausweisung gegenüber dem FNP dar, sondern lediglich die Konkretisierung auf der Ebene des BBP/GOP</p> <p>dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die teilweise Einplanung verdichteter Bauweisen (Bereich mit GRZ 0,6) Rechnung getragen,</p> <p>es werden auch für den erforderlichen Ausgleich keine</p>

			hochwertigen Ackerflächen beansprucht, sondern eine Hanglage, in der durch die (extensive) Wiesennutzung der Bodenerosion entgegen gewirkt wird.
4	Boden		
	Filterfunktion	Bodenversiegelung durch Bebauung u. befestigte Flächen in Abschnitten/ Teilbereichen, allerdings tw. größere Gartenflächen/ Flächen unter Dauerbewuchs	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Biotopfunktion	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Nutzungsfunktion	Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen insbesondere durch gepl. Bauflächen verloren	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
5	Wasser		
	Oberflächengewässer	Sind durch die geplanten Bauflächen nicht betroffen	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Grundwasser/ Nutzungsfunktion	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand (bezüglich Trinkwasserschutz) Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen verloren Oberflächenwasser soll möglichst versickert werden, Planung greift bei oberird. Bebauung (ohne Keller) nicht ins Grundwasser ein, aufgrund des niedrigen Grundwasserabstands des Baugebiets (von ca. 1,5- 2 m) Eingriff ins Grundwasser bei etwaigen Kellerbauten (vgl. im Bebauungs- und Grünordnungsplan Hinweis 1.1; hier sind ggfs. entspr. Vorkehrungen/ Maßnahmen zu treffen (zur Absicherung vor eindringendem Grundwasser oder aufsteigender Feuchtigkeit)	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
6	Klima/Luft	Geringfügig stärkere Aufheizung durch überbaute Flächen (Kleinklima) bei größtenteils lockere Bebauung mit GRZ bis max. 0,35 und Einzel- und Doppelhäusern und größeren Gartenflächen, außerdem Ortsrandlage mit guter Durchlüftung	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand

7	Kulturgüter		
	Denkmäler	Ausgewiesene Baudenkmäler sind nicht betroffen, allerdings vorh. Bodendenkmal D-2-7341-0200 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, insofern archäologische Sondage erforderlich	Bei entsprechender Berücksichtigung/ Sondagegrabung keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Orts- und Landschaftsbild	Wertvolle Bereiche sind nicht betroffen Zuordnung zu den bereits vorhandenen Einplanung von Maßnahmen zur Eingrünung insbesondere aufgrund der Ortsrandsituation	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand

Zusammenfassende Beurteilung

Die Flächeninanspruchnahme für Bebauung und Erschließung und damit einhergehende Versiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs durch die geplanten Bauflächen in den Naturhaushalt dar.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche landwirtschaftlich genutzt; es können die erforderlichen Wohnbauflächen nicht geschaffen werden, was hier -wie bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung abgestimmt- auch im Hinblick auf die Umweltbedingungen günstiger zu werten ist als in anderen Bereichen des Gemeindegebiets.

2c) gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich

Durch die vorliegende Planung wird die bisherige vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde weiter konkretisiert und entsprechend der dortigen Zielsetzungen umgesetzt. In der vorliegenden Planung sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich eingeplant. Bezogen auf die Schutzgüter sind damit keine erheblichen Verschlechterungen zu erwarten, was bereits im Zuge des Verfahrens der Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans vorabgestimmt wurde.

- Vermeidungsmaßnahmen

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sieht bereits eine bauliche Entwicklung in der Lage im Nordosten von Gottfriedingerschwaige vor. Diese sind als Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) eingeplant. Die Lage und Ausdehnung wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans abgestimmt.

Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung beinhaltet zwar eine geringere Versiegelung der Landschaft, entspricht aber nicht der Zielsetzung die bauliche Weiterentwicklung entsprechend der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung umzusetzen.

Ökologisch besonders wertvolle oder sensible Bereiche sind nicht betroffen und wurden bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bewusst ausgespart. Hierin sind auch die wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen zu sehen.

- **Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Das Gesamtkonzept sieht Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vor (vgl. auch Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

und zwar insbesondere Bündelung der Erschließung, Beschränkung der befestigten Flächen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung, Einplanung öffentlicher Grünflächen zur rahmenden Eingrünung und in der Übergangszone zur außerhalb anschließenden Biotopfläche, Versickerung v. Dachwässern, usw.

- **Ausgleichsmaßnahmen**

Bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes entsteht neues Baurecht.

Dafür sind in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Ergänzung zu den getroffenen Verminderungs- und Schutzmaßnahmen erforderlich.

Dies wurde im Rahmen der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bilanziert.

Es wurde hierzu auch eine Vorabstimmung mit Herrn Neuner von der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der grundsätzlichen Eignung potentiell erwerbbarer Flächen im Gemeindegebiet von Gottfrieding getroffen. Im Zuge des Verfahrens konnten die entsprechenden, fachlich geeigneten Flächen nach Erwerb nun in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan als „Geltungsbereich 2 Ausgleichsflächen“ aufgenommen werden mit entsprechenden Festsetzungen zur Gestaltung und Pflege. Die Maßnahmen liegen in naturschutzfachlich geeigneten Lagen im Gebiet der Gemeinde Gottfrieding. Sie sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen.

- **Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Es verbleiben keine erheblichen, bleibenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Besonders wertvolle bzw. sensible Gebiete wie Natura 2000- Gebiete (FFH- Gebiete, SPA- Gebiete), Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz bzw. Wasserschutzgebiete oder seltene Arten usw. werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die vorliegende Planung wird die bisherige vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde weiter konkretisiert und entsprechend der dortigen Zielsetzungen umgesetzt. In der Planung sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich berücksichtigt. Bezogen auf die Schutzgüter sind damit keine erheblichen Verschlechterungen/ nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten, was bereits im Zuge des Verfahrens der Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans vorabgestimmt wurde.

Es sind bei der Planung sowohl Vermeidungs-, Minimierungs- als auch Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt, um nachteilige Umweltauswirkungen gering zu halten.

2d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wurden im Vorfeld seit 2014 bereits verschiedenste Konzepte aufgezeichnet und diskutiert mit der Verwaltung und auch im Gemeinderat, insbesondere auch Varianten unter Ein- bzw. Ausbeziehung einzelner Grundstücke, zumal zunächst mit einzelnen Grundstückseignern noch keine Einigung erzielt werden konnte.

Es soll hier die Wohnbauentwicklung weiter gefördert werden an der ruhigeren Ostseite von Gottfriedingerschwaige, zumal im Bereich westlich von Gottfriedingerschwaige entsprechend der Bauleitplanungen 2014/ 2015 gemischte Nutzungen, Versorgung und Gewerbe weiter gefördert werden.

Im Vorfeld der Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurden zahlreiche etwas abweichende Planungsvarianten diskutiert.

Es wurden verschiedene Varianten der Erschließung im Gebiet selbst aufgezeigt bzw. auch Überlegungen zu einer zusätzliche Anbindung von der Staatsstraße St 2074 angestellt, welche allerdings nicht realisierbar sind bzw. evtl. auch mit Eingriffen in eine Biotopfläche verbunden gewesen wäre. Nun wird eine Anschlussmöglichkeit in Richtung Osten durch die eingepl. Freihaltezonen mit berücksichtigt, über die ggfs. später eine Anbindung im Richtung Staatsstraße geschaffen werden könnte z.B. über die seitens der Gemeinde angedachte Umgehungsspanne (die Flächennutzungs- und Landschaftsplan) eingetragen ist.

Die weiteren denkbaren Lösungen mit etwas anderer Aufteilung/ Parzellierung und anderer Straßenführung im Gebiet wären bezüglich der Umweltauswirkungen relativ ähnlich und vergleichbar bzw. tw. auch weniger günstig (ohne Pufferzone zum Biotop usw.).

Auch die Varianten unter Aussparung einzelner Grundstücke im Gebiet (aufgrund fehlender Einigungen mit den Eigentümern) wären sowohl städtebaulich, als auch von Erschließung weniger günstig zu beurteilen.

Entsprechend dem Bedarf an Mietwohnungen wurden in den Planungen ab 2017 auch Bereiche mit höherer und dichterem Bebauung eingeplant, die nun als eigene neue Einheit zwischen den neuen Erschließungsstraßen eingeplant wurden mit Abstand zur best. Bebauung (Seeacker I, Einzelanwesen).

3) Zusätzliche Angaben

3a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichs bildet die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 1999/ Jan. 2003. Spezielle Gutachten zum Gebiet (wie z. B. Lärm, Boden o.ä.) liegen nicht vor.

3b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung

Da keine erheblichen Auswirkungen mit der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt verbunden sind, sind unter Berücksichtigung der ordnungsgemäßen Umsetzung der

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und des Ausgleichs auch keine weiteren, spezifischen Maßnahmen erforderlich.

Im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Entwicklung ist allerdings besonderer Wert auf die Einhaltung/ Umsetzung der Vorgaben/ Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu legen.

Die Maßnahmen zum Ausgleich sind spätestens 1 Jahr nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes umzusetzen. Die Fertigstellung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen, so dass eine Überprüfung bzw. Abnahme erfolgen kann.

Die eingepl. Ausgleichsflächen sind entsprechend Art. 9 BayNatSchG seitens der Gemeinde/ Verwaltungsgemeinschaft in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans dem Landesamt für Umweltschutz (mit Abdruck der Unteren Naturschutzbehörde) zu melden.

3c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen (v.a. Acker), ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter in dem zur Bebauung eingeplanten Bereichen als gering (bis mittel) anzusehen.

Die über den Bestand hinausgehende Neuversiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Für die geplante Inanspruchnahme durch die Bebauung/ Versiegelung ist der erforderliche Ausgleich zu erbringen (vgl. dazu auch die Abhandlung in der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).

Die Gemeinde hat dazu in Vorabstimmung mit dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde Herrn Neuner bezüglich der Eignung nun entsprechende Flächen bei Kleinpilberskofen im Gemeindegebiet erwerben können. Die Flächen wurden nach dem im November 2017 nun erfolgten Grunderwerb aufgenommen mit entsprechenden Festsetzungen in der erforderlichen Flächendimension als Geltungsbereich 2.

Es sind mit der geplanten Entwicklung des Wohngebiets „Seeacker II“ im Bereich Gottfriedingerschwaige auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine erheblichen bleibenden nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

3d) Quellenangaben

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.Sept. 2017 (BGBl. I S.3434)

BayNatSchG: Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist

FFH-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union.

BAYSTMLU / BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, STMLU (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Dingolfing-Landau, Freising.

Auszug aus Biotopkartierung Bayern Flachland über FinView, Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Juli 2017,

Auszug aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Augsburg.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding (2009)
in diesem Bereich ohne Änderung seit der Neuaufstellung/ Erlangung der Rechtskraft

Bayerischer Denkmalatlas, Geoportal Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN (2007): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Regierungsbezirk Niederbayern. Teil I: Europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinie). Info-Brief Nr. 03/07

LFU / BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung – Internet-Arbeitshilfe. www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm bzw. www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen.

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.Juni 2017 (BGBl. I S.2808)

Regionalplan Region 13 Landshut (in der Fassung v. 04. Febr. 2017)

Wallersdorf, den 15.05.2017/ 31.07.2017/ 11.03.2019



Planungsbüro Inge Haberl , Wallersdorf