

Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 8 Gemeinde Gottfrieding Sondergebiet Seniorenwohnen Gottfrieding

Begründung

Gemeinde **Gemeinde Gottfrieding**

Landkreis **Dingolfing-Landau**

Regierungsbezirk **Niederbayern**

Auftraggeber Gemeinde Gottfrieding
vertreten durch
Gerald Rost, 1. Bürgermeister

Verwaltungsgemeinschaft Mamming
Hauptstraße 15
94437 Mamming
Tel. 09955 / 9311-17
vg@gottfrieding.de

Planung **M A R I O N L I N K E**
K L A U S K E R L I N G
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin BDLA
B. Eng. Florian Zweckl
B. Eng. Christina Buhr

Landshut, den 29. Juni 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Lage und Größe des Planungsgebietes	3
3.	Planungserfordernis - Städtebauliche Gründe und Bedarfsermittlung	3
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Vorgaben der Landesplanung	5
4.2	Vorgaben der Regionalplanung	6
4.3	Weitere übergeordnete Planungsvorgaben	6
5.	Ausgangssituation	6
6.	Planung	7
6.1	Grundzüge der städtebaulichen Konzeption	7
6.2	Erschließung	7
6.3	Gliedernde Grünflächen	7
7.	Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	8
8.	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	9
9.	Ver- und Entsorgung	9
10.	Immissionsschutz	11
11.	Denkmalpflege	12
12.	Nachrichtliche Übernahmen	12
■	Rechtsgrundlagen	13

ANLAGEN

- **Umweltbericht** nach § 2a BauGB zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 8 und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Seniorenwohnen Gottfrieding mit (32 Seiten)
Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000
Ausgleichsflächenkonzept Fl.Nr. 115/1, Gemarkung Schneidhart, Markt Langquaid .. M 1 : 1.000
Ausgleichsflächenkonzept Fl.Nr. 1022, Gemarkung Unholzing, Gemeinde Postau M 1 : 1.000
- **Schalltechnische Untersuchung** Nr. 6893.2 / 2020 – JB zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das „Sondergebiet Seniorenwohnen Gottfrieding“ in der Gemeinde Gottfrieding, Landkreis Dingolfing – Landau, Andreas Kottermair Beratender Ingenieur, 85250 Altmünster/Dachau, vom 27.04.2020 (109 Seiten)

1. Anlass der Planung

Das Deckblatt Nr. 8 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan Sondergebiet Seniorenwohnen Gottfrieding ist erforderlich, da die Gemeinde beabsichtigt, rund 1,45 ha Flächen für die Landwirtschaft nördlich der Staatsstraße St 2074 sowie östlich der Kreisstraße DGF 15 auszuweisen, um die Ansiedlung eines Zentrums für Seniorenwohnen mit Seniorenheim / Pflegeheim, Barrierefreiem Wohnen, Betreutem Wohnen und Appartements zu ermöglichen. Ein Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Die Gemeinde Gottfrieding zählt zum Großraum Dingolfing und liegt nahe der Autobahn A 92. Sie liegt im allgemeinen ländlichen Raum zwischen dem Oberzentrum Dingolfing und dem Mittelzentrum Landau a. d. Isar. Das Gemeindegebiet ist Teil des Landkreises Dingolfing-Landau im Regierungsbezirk Niederbayern. Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Gottfriedingerschwaige, südlich der Autobahn A 92.

Die Geländeoberfläche befindet sich in einer Höhenlage von 351,5 müNN im Nordwesteck und 351,9 müNN im Südwesteck. An der südöstlichen Ecke befindet sich das Gelände auf einer Höhe von 351,2 müNN und fällt nach Nordosten auf 350,7 müNN ab. Das Gelände im Geltungsbereich fällt somit minimal nach Nordosten. Der Fuß- und Radweg und die Staatsstraße St 2074 liegen rund 1 m bis 1,2 m über der Geländeoberkante bei rund 352,5 müNN im Südosteck (vgl. Geländeaufmaß ERLBAU GmbH vom 29.10.2020). Das Planungsgebiet zählt zum Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ in der Untereinheit „061 Unteres Isartal“.

Die Größe des **Geltungsbereichs** beträgt **1,45 ha**. Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt über eine neu geplante, nord-süd verlaufende öffentliche Erschließungsstraße am Ostrand innerhalb des Geltungsbereichs, die südlich an die Staatsstraße St 2074, hier als Ortsdurchfahrt „Hauptstraße“ genannt, anschließt. Von dieser aus wird das Sondergebiet über private Verkehrsflächen erschlossen, aber auch die im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellten zukünftigen Misch- und Gewerbeflächen im Umfeld des Deckblatts Nr. 8.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Gottfrieding, im Landkreis Dingolfing-Landau, liegt 4 km Luftlinie von der Stadtmitte Dingolfing entfernt. Das Planungsgebiet erstreckt sich im Nordwesten des Gemeindegebietes Gottfrieding, am nordöstlichen Ortsrand der Ortschaft Gottfriedingerschwaige. Der Geltungsbereich umfasst rund 1,45 ha, hier Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 673, 674, 677/1 und 988/2, Gemarkung Gottfrieding. Die Staatsstraße St 2074 mit dem direkt nördlich verlaufendem Fuß- und Radweg bildet den Südrand des Geltungsbereiches. Durch die direkte Angrenzung an die Staatsstraße St 2074, die Kreisstraße DGF 15 und der Nähe zur Autobahnanschlussstelle Dingolfing-Ost ist eine sehr gute verkehrliche Anbindung gegeben. Das Sondergebiet liegt zwischen dem in rund 30 m westlich angrenzendem Sondergebiet für Nahversorgung (hier ein Discounter) und ca. 100 m östlich einem Dorfgebiet (MD), allerdings mit überwiegender Wohnbebauung.

3. Planungserfordernis – Städtebauliche Gründe und Bedarfsermittlung

Die Gemeinde Gottfrieding verfügt derzeit über kein Seniorenheim / Pflegeheim und nur wenige barrierefreie Wohnungen im Gemeindegebiet. Die im Umfeld liegenden Kommunen (z. B. Stadt Dingolfing, Gemeinde Mamming, Gemeinde Reisbach, Gemeinde Frontenhausen, Gemeinde Pilsting, Gemeinde Eichendorf, Gemeinde Niederaichbach, Gemeinde Mengkofen und Stadt Landau) besitzen jeweils Senioren-Pflegeeinrichtungen, größtenteils mit Wartelisten. Durch das Sondergebiet „Seniorenwohnen“ soll der bisher nur sehr eingeschränkten Versorgung bzw. Unterversorgung der Bürger mit barrierefreien Wohnungen und vollstationären Pflegeplätzen entgegen gekommen werden. Mit der Errichtung eines Pflegeheims wird es für viele Gottfriedinger Bürger möglich sein im Alter in der Heimatgemeinde zu verbleiben und nicht aus gesundheitlichen Gründen die Heimatgemeinde verlassen zu müssen. Hierfür ist die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 8 notwendig.

In der Gemeinde mit 2.398 Einwohnern (Stand 03.01.2019, Gemeindeverwaltung Gottfrieding) ist für einen derartiges Sondergebiet ein dringender Bedarf gegeben. Gemäß Statistik Kommunal 2018 erfolgt in der Gemeinde Gottfrieding eine stetige Zunahme der Altersgruppe der über 65 Jährigen von 197 Personen (12,3 %) im Jahr 1987 auf 366 im Jahr 2017 (16,0 %).

Der Demographie-Spiegel Bayern prognostiziert für die Gemeinde Gottfrieding eine Bevölkerungsvorausberechnung der über 65 Jährigen von 366 Personen im Jahr 2017 auf 570 Personen im Jahr 2031. Die würde dann einem Bevölkerungsanteil der **über 65 Jährigen** von **fast 25 %**. Dies entspricht bei einer vorausgerechneten Gesamtbevölkerung von 2330 im Jahr 2031 in Gottfrieding.

Der Standort am westlichen Ortsrand des mit Abstand größten Ortsteils Gottfriedingerschwaige (1.197 Einwohner) weist mit seiner Lage zu den beiden Siedlungsschwerpunkten Gottfriedingerschwaige und dem Hauptort Gottfrieding (Hauptort 631 Einwohner, insgesamt knapp 76 % der Gemeindebevölkerung) eine sehr gute und zentrale Lage auf. Der Ortskern von Gottfriedingerschwaige ist auch in sehr guter fußläufiger Erreichbarkeit, ebenso wie die im Umfeld befindlichen Nahversorgungsmöglichkeiten.

Quellen: Statistik kommunal 2018 – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 31. Januar 2019
Demographie-Spiegel für Bayern – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2019

Die vorhandene **infrastrukturelle Anbindung** des Planungsgebietes stellt einen **wesentlichen Standortvorteil** bezüglich der Ansiedlung eines Seniorenheims bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen an diesem Standort dar. Durch die Ausweisung des Gebietes wird die Grundlage für die Entstehung von rund 100 neuen Arbeitsplätze in der Gemeinde Gottfrieding geschaffen.

Begründung der Ausweisung eines Sondergebietes – Gesamtanlage mit eigener Prägung

Die Ausweisung der Gebietskategorie als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO für die auch sonst in Baugebieten zulässigen Nutzungsformen ist folglich dann gerechtfertigt, wenn durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich dieses Gebiet derart gestaltet wird, dass es **ein eigenes Gepräge** erhält. Das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ wird als Gesamtanlage in einem Zuge errichtet. Hierfür bestehen zwingende Notwendigkeiten. Der Gesamtkomplex, wie vorliegend ist eine in sich geschlossene Anlage, bei der die unterschiedlichen Nutzungen in den vier Quartieren bzw. Gebäudeteilen sich gegenseitig bedingen (siehe Quartiere SO 1 bis SO 4 auf Bebauungsplan-Ebene).

Durch die unmittelbare räumliche Nähe des Pflegeheimes (SO1) wird den Bewohnern des Betreuten Wohnens (SO4) eine unkomplizierte **Inanspruchnahme von Zusatzleistungen der Pflegeeinrichtung** ermöglicht. Die Bewohner des betreuten Wohnens haben z.B. die Möglichkeit die Mahlzeiten im Pflegeheim zu günstigen Preisen einzunehmen. Dies ist oft für alleinstehende Personen wichtig für die Versorgung mit Mahlzeiten und zudem förderlich für die sozialen Kontakte, wie durch z.B. gemeinsame Feste. Dadurch wird für ältere Menschen der Grundsatz der Bundesregierung „ambulant vor stationär“ ermöglicht. Diese Bewohner können so selbstständig in der eigenen Wohnung verbleiben. Ziel der Gemeinde ist es vorzugsweise einen Betreiber des Pflegeheimes zu finden, der größtenteils bzw. teilweise einen ambulanten Dienst anbietet und somit in der Lage ist kostengünstig und effizient das Betreute Wohnen zu versorgen. Durch die direkte Nachbarschaft und eventuelle Inanspruchnahme von Teilleistungen des Pflegeheimes verringert sich die Schwellenangst zum Pflegeheim und die Akzeptanz des Pflegeheimes wird erhöht.

Das SO 2 dient mit kleinen Wohnungen bzw. Appartements der **Unterbringung des Pflegepersonals**. Nachdem im ländlichen Raum das Angebot für kompakte Mietwohnungen knapp ist, ist im SO2 ein Appartementgebäude geplant. Dadurch wird u.a. versucht, auf dem schwierigen Arbeitsmarkt für Pflegekräfte dem Betreiber der Pflegeeinrichtung einen zusätzlichen Anreiz für seine Personalgewinnung zu bieten. Pflegepersonal kommt oft aus anderen deutschen oder europäischen Regionen und ist bei einem Umzug vorerst auf kleinteiligen und damit preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

Im Falle des Barrierefreien Wohnens (SO3) wird Wohnraum geschaffen, der eine Ergänzung und die eigentliche Vorstufe zum betreuten Wohnen darstellt. Die Wohnungen sind ebenso wie im Betreuten Wohnen (SO4) durchweg **barrierefrei und für körperlich eingeschränkte Personen** geeignet, die ihren Tagesablauf noch selbstständig bewältigen können.

Somit wird ein abgestuftes, niederschwelliges Gesamtangebot an barrierefreiem Wohnraum für alle Altersstufen und Lebensumstände geschaffen. Insgesamt ist somit eine **Gesamtanlage** als ein aufeinander bezogener, voneinander abhängiger Anlagenkomplex mit eigenem Gepräge geplant, bei der es sich nicht um eine Wohnanlage (WA, WR), sondern um eine gezielte Einrichtung für bestimmte Wohnformen im (Senioren-)Alter samt Gemeinschaftsräumen und Sozialstationen im Sinne der Gebietskategorie eines Sondergebietes (SO) nach § 11 Abs. 1 BauNVO handelt.

Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei **die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen**. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Gemeinde Gottfrieding liegt bisher noch kein Baulückenkataster vor. Die Gewerbeflächen im Gemeindegebiet sind für die Ausweisung der o.g. Wohnnutzungen nicht zulässig (Immissionsschutz). Es sind in den beiden Siedlungsschwerpunkten

Gottfrieding und Gottfriedingerschwaige keine zusammenhängenden Flächen mit der benötigten Größe von rund 1,4 ha verfügbar. Nähere Ausführungen zur Alternativenprüfung im Gemeindegebiet sind dem Umweltbericht im Kapitel 6.1 auf Seite 26-27 zu entnehmen.

Die Bodenschätzungskarte des Regierungsbezirks Niederbayern (M 1: 100.000, 1965) stellt für den westlichen Teil (Fl.Nr. 673) des Geltungsbereichs Ackerland mit einer Ackerzahl von 64 dar. Für den östlichen Teil (Fl.Nr. 674) wird Grünland mit einer Grünlandzahl von 63 dargestellt. Der Landkreisdurchschnitt beträgt für die Ackerzahl 58, für die Grünlandzahl 49. Im Planungsgebiet befinden sich Standorte mit einer mittleren Ertragsfähigkeit des Bodens gemäß Grünlandzahl und einer hohen Ertragsfunktion gemäß der Bodenart.

Von den 1,45 ha Geltungsbereich sind rund **1,18 ha Sondergebiet Seniorenwohnen (ca. 81 %) und 0,17 ha öffentliche Straßenverkehrsflächen (ca. 12 %) mit 0,1 ha Straßenbegleitgrün (ca. 7 %)**. Die Bebauung führt zu einer **flächigen Versiegelung ertragreicher Böden (rund 1,3 ha)**. Auf Bebauungsplanebene ist die Inanspruchnahme von 1,3 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen zu begründen. Hier werden diesem Belang nachstehende Gesichtspunkte gegenübergestellt und seitens der Gemeinde Gottfrieding höher gewichtet: die Ausweisung der Sondergebietsfläche dient zur Sicherung und zukunftsfähigen Erweiterung des Angebots an seniorengerechten und barrierefreiem Wohnen auch in Zeiten des demographischen Wandels, insbesondere für die Gemeindebevölkerung, sowie der Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze. Gerade im Zusammenhang mit der verkehrstechnischen Anbindung an die Staatsstraße St 2074 sowie den Nahversorgungsmöglichkeiten in direktem Umfeld (Discounter, Supermarkt, Tankstelle etc.) wird die Planung als sinnvoll erachtet. Mit der öffentlich geplanten Erschließungsstraße nach Norden wird die langfristig benötigte Erschließung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Misch- und Gewerbegebiete östlich, nördlich und westlich des geplanten Sondergebietes begonnen. Durch diese Synergieeffekte wird dem LEP-Ziel des **sparsamen Umgangs mit Grund und Boden** und der **Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange** nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB Rechnung getragen. Weiterhin werden darüber hinaus folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung,
- Orts- und Landschaftsbild (großzügige gliedernde Grünflächen als Rahmen an allen Seiten),
- fußläufige Erreichbarkeit zu Siedlungsschwerpunkten, Hauptort unmittelbar im Osten angrenzend,
- verkehrsgünstige Lage an Staatsstraße St 2074.

Für den Standort Seniorenwohnen werden darüber hinaus sämtliche sich im Gemeindegebiet ergebenden Standortalternativen geprüft. Näheres siehe Kapitel 6.1 im als Anhang beigefügten Umweltbericht. **Zusammenfassend** stellt das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle Ortsentwicklung in angebundener Lage dar und ermöglicht durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und unterschiedlichen, teils barrierefreien und vollstationären Pflege-Wohnformen eine nicht unbedeutende Stärkung der Gemeinde in wirtschaftlicher Hinsicht und als attraktiver Wohnstandort für Senioren.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Landesplanung

In der Teilfortschreibung des LEP 2018 vom 01.03.2018 (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) zählt die Gemeinde Gottfrieding zum allgemeinen ländlichen Raum zwischen den beiden Mittelzentren Dingolfing und Landau a. d. Isar in der Region Landshut (13) mit Landshut als Oberzentrum. Weitere konkret auf das Planungsgebiet übertragbare Aussagen trifft das Landesentwicklungsprogramm für die Gemeinde Gottfrieding nicht. Allgemein heißt es im LEP unter Punkt **2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Insbesondere sollen in diesem Sinne die peripher gelegenen Teilräume des ländlichen Raumes in der Region an dieser Weiterentwicklung teilhaben und die Möglichkeiten einer interregionalen Kooperation nutzen können.

Weiterhin wird zu 2.2.5 (B) erklärt: „Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt – mit seinen beiden Subkategorien – unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu sind unter anderem notwendig:

- der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau von Einrichtungen der medizinischen Versorgung,
- dem bedarfsgerechten Erhalt und Ausbau von Einrichtungen und Angeboten für ältere Menschen.

4.2 Vorgaben der Regionalplanung

Das Planungsgebiet liegt in der Region 13 Landshut. Es befindet sich **nicht innerhalb** eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (vgl. Regionalplan Region 13 Landshut Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Stand 29.12.2006). Ca. 600 m nördlich beginnt großflächig das **landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 18 „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrütergebiete im nördlichen Isartal“**. Dieses erstreckt sich überwiegend nördlich der Autobahn bis zur Hangleite im Isartal, springt auf der Höhe des Planungsgebietes jedoch um ca. 300-350 m über die Autobahn nach Süden. In ca. 500 m Abstand zum Geltungsbereich Richtung Süden befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 00172.01 „Schutz von Landschaftsteilen in der Stadt Dingolfing, dem Markt Teisbach, sowie den Gemeinden Gottfrieding, Loiching, Mamming und Niederviehbach im Landkreis Dingolfing (LSG "Isartal")“. Rund 800 m nordöstlich außerhalb des Planungsgebietes bestehen nebeneinander zum einen das **Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze – Kies KS 144** sowie westlich davon das **Vorranggebiet für Bodenschätze – Kies Gottfriedingerschwaige KS 75**.

4.3 Weitere übergeordnete Planungsvorgaben

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsraum Unteres Isartal mit Münchener Schotterebene. Nördlich des Planungsgebietes beginnt in ca. 1,8 km Abstand das „**Königsauer Moos**“, welches als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) ausgewiesen ist und damit einen durch die EU geschützten Lebensraum darstellt (**NATURA 2000** Gebiete). Großflächiger als das FFH-Gebiet und somit auch näher am Planungsgebiet beginnt in 1,2 km ein, ebenfalls durch die EU geschütztes, Vogelschutzgebiet (SPA). Direkt nördlich der Autobahn grenzt hier das Gebiet Nr. 7341-471 „**Wiesenbrütergebiete im Unteren Isartal**“ an (Gebietsrecherche online, NATURA 2000, Nr. 7341-371 „Mettenbacher, Griesenbacher und Königsauer Moos (Unteres Isartal)“, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Stand 2016). **Waldfunktionen** gemäß Wald funktionsplan sind erst im weiteren Umfeld gegeben. Der Geltungsbereich wird flächig als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Der gesamte Geltungsbereich ist laut **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete** in Bayern (IÜG, Quelle: <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/>) ebenfalls als „wassersensibler Bereich“ ausgewiesen. Dieser reicht großflächig von der südlichen Hangleite südlich der Isar über die Autobahn bis zur Kreisstraße DGF 10 am Fuß der nördlichen Hangleite.

5. Ausgangssituation



Umgriff Dbl. Nr. 8 im wirksamen Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des wirksamen **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** vom 07.05.2009 (siehe Abbildung links) zeigen für den Geltungsbereich anteilig überwiegend Mischgebiet (rund 1,1 ha), kleinteilig an der Nordwestecke Gewerbegebiet (rund 0,2 ha) und Erschließungsstraßen (rund 0,07 ha) mit der zusätzlichen Maßgabe einer Durchgrünung und Ortsrandeingrünung der Gebiete. Die Nebenfläche der Hauptverkehrsstraße St 2074, aktuell als Rad- und Fußweg (rund 0,02 ha) genutzt, bildet mit den Verkehrsgrünflächen (rund 0,06) das südliche Eck.

Das Änderungsgebiet für das Deckblatt Nr. 8 ist auf Flächennutzungsplanebene wie folgt, umgrenzt:

- im Westen von Mischgebietsflächen (MI) und westlich davon ein Sondergebiet (SO) „Nahversorgung“,
- im Norden Gewerbegebietsflächen (GE),
- im Osten Mischgebietsflächen (MI),
- im Süden Verkehrsgrünflächen und Straßenverkehrsflächen.

Im Geltungsbereich befinden sich nahezu ebene landwirtschaftliche Nutzflächen, die als Acker genutzt werden. An der West-, Nord und Ostseite befinden sich aktuell weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf Flächennutzungsplan-Ebene bleibt im Osten und Westen angrenzend die bisherige Darstellung des Mischgebietes weiterhin unverändert, wie im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 07.05.2009 enthalten. Die tatsächliche Nutzung der unbebauten Flächen ist hier derzeit Ackernutzung.

Südlich anschließend befindet sich Straßenbegleitgrün beidseits des Fuß- und Radweges mit Hecken und Einzelbäumen. Eine **detaillierte Bestandsaufnahme** für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen und dem Gehölzbestand am Südrand ist dem Umweltbericht samt Anlagen zu entnehmen (vgl. Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000). Auf die Vegetationsstrukturen wird im Kapitel 3.1 des Umweltberichtes näher eingegangen.

6. Planung

6.1 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Die Planung beinhaltet 1,18 ha Sondergebiet (SO), 0,17 ha öffentliche Erschließungsflächen und 0,1 ha Verkehrsgrünflächen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist städtebaulich ein zusammenhängendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ geplant.

Auf **Ebene der verbindlichen Bauleitplanung** ist das Sondergebiet in insgesamt vier Quartiere SO 1 bis SO 4 aufgeteilt. Das Quartiere SO 1 befindet sich an der Nordseite des Geltungsbereichs, hier wird das Pflegeheim verortet. Die Anordnung des Quartiers SO 1 im Norden erfolgt aufgrund der Vorgaben des Immissionsschutzes, da ein Pflegeheim immissionsschutztechnisch in Bezug auf Verkehrslärm als Kurgebiet/Pflegeanstalt einzustufen ist und mit dem Verkehrslärm ausgehend von der Staatsstraße St 2074 nicht verträglich ist.

Das Quartier SO 2 befindet sich als Einzelbau dazwischen, hier sind Wohnnutzungen in Appartement-Form zulässig. Die Quartiere SO 3 und SO 4 bilden einen L-förmigen Baukörper der abschirmend zur Staatsstraße St 2074 angeordnet wird.

An der **Ostseite** ist von Nord nach Süd verlaufend eine **öffentliche Erschließungsstraße** mit begleitender Baumreihe als gliedernde Grünstruktur geplant, die sowohl das Sondergebiet als auch langfristig die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Misch- und Gewerbegebiete im Osten und Norden erschließen wird.

6.2 Erschließung

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt über eine neue, an der Ostseite des Deckblatts Nr. 8 von Nord nach Süd verlaufende öffentliche Erschließungsstraße. Von dieser aus sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insgesamt fünf private Einfahrtsbereiche in das Sondergebiet vorgesehen.

Im **Nordosteck** des Geltungsbereiches – im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen und Nebenanlagen – kann auch eine **provisorische Wendemöglichkeit** z. B. eine Wendepalte, errichtet werden, solange die Erschließungsstraße noch nicht weiter nach Westen bzw. Norden führt (siehe langfristig angedachter Ringschluss gemäß wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan).

Die Erschließung über die Staatsstraße St 2074 ist in Form einer Detailplanung mit dem Staatlichen Bauamt Landshut abzustimmen. Hier ist eine Aufweitung der St 2074 mit Linksabbiegerspur und Querungshilfe östlich der Einfahrt vorgesehen. Mit dem Staatlichen Bauamt Landshut ist eine Vereinbarung abzuschließen, in der die Kostentragung, Ablöse, Baulast etc. geregelt werden.

6.3 Gliedernde Grünflächen

An der Ostseite des Geltungsbereichs sind östlich der geplanten Erschließungsstraße öffentliche Grünflächen mit einer Baumreihe vorgesehen. Die südlich des Geltungsbereichs bereits vorhandenen Grünstrukturen befinden sich weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs und werden gesichert. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Sondergebiet an der Süd-, West und Nordseite private Grünflächen und Gartenzonen, sowie umfangreiche Baumpflanzungen zur Eingrünung festgesetzt.

7. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Standortalternativen im Gemeindegebiet Gottfrieding. Für den Flächennutzungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 4.1, 6.1 und 9.

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Für den Geltungsbereich ergibt sich **nahezu vollständig** eine Einstufung in **Bestandskategorie I**. Kleinflächig ist für den **63 m²** großen betroffenen **Abschnitt** der zu rodenden Baum-Strauch-Hecke im Südost-Eck ist **Kategorie II** anzusetzen. Dies ist in der Bilanzierung in den Kapiteln 5.3 und 5.4 im Umweltbericht noch nicht enthalten. Die geringfügige Erhöhung des Ausgleichsbedarfs wird im Zuge des weiteren Verfahrens angepasst an die konkrete Erschließungsplanung dann dementsprechend aktualisiert.

Der Flächenansatz berechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich mit 14.492 m² abzüglich der öffentlichen Grünfläche mit Baumpflanzungen mit 968 m² am Ostrand und der bereits bestehenden asphaltierten Zufahrt im Südosteck mit 123 m² ergibt sich eine Eingriffsfläche von gesamt 13.401 m² bzw. 1,34 ha.

Aufgrund der Zweckbestimmung Seniorenwohnen und dem damit einhergehenden hohen Versiegelungsgrad (vgl. v. a. Festsetzungen zu Baugrenzen, Tiefgaragen und Erschließungsflächen ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan) ist ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gegeben, der die gesamte Eingriffsfläche dem Typ A zuordnet. Bei der Kombination A I ist folgende Faktor-Spanne angegeben: A I: 0,3 – 0,6. Hieraus errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von 0,402 ha bis 0,804 ha auf Flächennutzungsplanebene. Die konkrete Festlegung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hier weichen sowohl Flächenansatz als auch Faktor ab.

Die **wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung** liegen im **Bereich Boden** mit der Einstufung **hoch**, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten, insbesondere in Anbetracht der hohen Dichte und des Versiegelungsgrades. Für das Schutzgut **Fläche / Nachhaltigkeit** erfolgt eine Einstufung als **mäßig trotz Vorgabe einer zwingenden Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Dachflächen**. Das **Schutzgut Mensch** ist v. a. aufgrund von Lärmemissionen unter Berücksichtigung der Schutzvorkehrung und der Entlastungswirkungen (Schaffen von vollstationären Pflegeplätzen für Senioren bis hin zu betreutem oder barrierefreien Wohnformen, Erhöhung des Angebots an wohnumfeldnahen Arbeitsplätzen und der allgemeinen Gesundheitsversorgung bzw. Personen-Dienstleistungen, wie z. B. Apotheke, Fußpflege, Friseur) als **gering** betroffen einzustufen.

Beim **Schutzgut Landschaft** sind neben der drei- bis viergeschossigen Bebauung vielfältige Gestaltungsmaßnahmen vorgegeben, z. B. kompakte Hofbildung durch Baulinien, Höhenstaffelung durch gezielte Dacheinschnitte, mind. 50 % der Dachflächen mit Dachbegrünung. Zudem besteht eine Vorbelastung, u. a. durch angrenzende übergeordnete Straßen sowie Einzelhandelsbetriebe.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering** beurteilt. Das Planungsgebiet selbst enthält kaum floristisch bedeutsame Landschaftselemente außer den Gehölzen am Südrand, hier bis auf eine Esche alle außerhalb gelegen. Das Planungsgebiet stellt einen sehr untergeordneten Teillebensraum / Wanderungskorridor für Tiere dar, da das Gebiet durch Verkehrsstrukturen und Siedlungsränder eingefasst ist. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.**

Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, der Belange des Grundwasserschutzes und zum Gesichtspunkt Klima und Luft, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen des Vorhabens nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme werden nur **gering** von den beiden Bauleitplanungen betroffen. Die betreffenden Auswirkungen der Bauleitplanung sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die zwei vorhandenen Verkehrs-Trassen (St 2074), die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Westen und den Ortsrand von Gottfriedingerschwaige im Osten durch Lärm und die langfristig angestrebte gewerbliche Entwicklung im unmittelbaren Umfeld (reduzierte Schalleisungspegel) sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, **haben sich nicht ergeben.**

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die **Auswirkungen** der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch das Deckblatt Nr. 8 Sondergebiet Seniorenwohnen Gottfrieding **insgesamt als gering** und die **geplanten Maßnahmen als umweltverträglich** einzustufen. Die Änderungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch das Deckblatt Nr. 8 „Sondergebiet Seniorenwohnen Gottfrieding“ der Gemeinde Gottfrieding wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist das geplante Vorhaben am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßen-
seitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch das Deckblatt Nr. 8 Sondergebiet Seniorenwohnen Gottfrieding sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

8. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG). Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die sich ab ca. 1 km südlich des Geltungsbereichs im Isartal erstrecken. Es ist auf Grund der ebenen Lage des Geltungsbereichs von keiner Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser auszugehen.

Laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) befindet sich das gesamte Planungsgebiet im wassersensiblen Bereich. Die Grundwassergleichen liegen laut Hydrogeologischer Karte von Bayern (M 1 : 100.000) bei etwa 349 müNN. Die Geländeoberfläche befindet sich in einer Höhenlage von 351,5 müNN im Nordwesteck und 351,9 müNN im Südwesteck. An der südöstlichen Ecke befindet sich das Gelände auf einer Höhe von 351,2 müNN und fällt nach Nordosten auf 350,7 müNN ab.

Der südlich außerhalb des Geltungsbereichs laufende Fuß- und Radweg liegt auf Höhe der geplanten Einfahrt auf die Staatsstraße rund 1,2 m höher als das nördlich anschließende Gelände.

In etwa 2 km südwestlichem Abstand befindet sich im Stadtgebiet von Dingolfing eine Grundwassermessstelle („Dingolfing Q5“) mit einer Höhe von 351,21 müNN und einem Grundwasserflurabstand von 3,33 m (Grundwasserkörper tertiär).

Durch die zwingende Festsetzung von Dachbegrünung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird dem Gesichtspunkt der Oberflächenwasserrückhaltung eine besondere Gewichtung verliehen.

Vom Wasserwirtschaftsamt wird in der Regel eine Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers – möglichst eine flächige Versickerung über die belebten Bodenschichten – empfohlen, um die Grundwasser-Neubildung zu stärken. Die genaue Planung und Dimensionierung nach den einschlägigen technischen Regeln ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen und im Zuge des durchzuführenden Wasserrechtsverfahrens zu konkretisieren.

9. Ver- und Entsorgung

■ Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Mittlere Vils gewährleistet. Die Erschließung des Grundstückes zur Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist derzeit noch nicht gegeben. Diese ist jedoch durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Mittlere Vils vorgesehen und befindet sich in der Planungsphase.

Eine Überprüfung des Wasserzweckverbandes **Wasserversorgung Mittlere Vils**, siehe Schreiben vom 25.03.2020, hat ergeben, dass das überplante Gebiet derzeit nicht er- bzw. angeschlossen ist. Die Erschließung des Gebietes soll jedoch im Zuge der Sanierung der Versorgungsleitung im Bereich der Hauptstraße / des Schwalbenwegs erfolgen kann. Um die Dimensionierung der Leitung entsprechend auslegen zu können, ist die Erstellung einer Wasserbedarfs-Berechnung der kompletten Gesamtanlage (Normalbedarf und Spitzenbedarf) sowie um Vorlage eines Gebäudeplanes erforderlich.

Nach den Umbauarbeiten, d. h. der Sanierung der Versorgungsleitungen und der Erweiterung für das Bauvorhaben "Seniorenwohnen", kann eine Löschwassermessung durchgeführt werden, um die mögliche Löschwasserentnahmemenge feststellen zu können.

■ **Löschwasserversorgung**

Um den Bedarf an Löschwasser sicherzustellen, ist eine Abstimmung mit dem Kreisbrandrat, Landratsamt Dingolfing-Landau, und der zuständigen Feuerwehr vorgesehen.

Sofern eine Löschwasserversorgung nicht geleistet werden kann, ist eine Löschwasserversorgung auf dem Privatgrundstück über entsprechende Löschwassertanks sicherzustellen. Die Bereitstellung von Löschwasser richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W 405. Wieviel Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz im Brandfall entnommen werden kann, muss durch eine Messung verifiziert werden. Diese Messung kann bei der Wasserversorgung Mittlere Vils in Auftrag gegeben werden. Im Zweifelsfall sind die Belange der Trinkwasserversorgung vorrangig.

In einem Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Projektentwickler ist die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu vereinbaren.

■ **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Entwässerungsanlage der Verwaltungsgemeinschaft Mamming-Gottfrieding. Träger ist die Verwaltungsgemeinschaft Mamming-Gottfrieding.

Der Anschluss des Kanalsystems ist im Rahmen eines städtebaulichen Erschließungsvertrages zwischen der Verwaltungsgemeinschaft Mamming-Gottfrieding und dem Projektentwickler des Sondergebietes zu regeln. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Notwendigkeit der Vorreinigung der Abwässer jeweils mit der Verwaltungsgemeinschaft zu klären.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone flächig zu versickern oder gedrosselt in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, der Erschließungsplanung und der Wasserrechtsverfahren zur Oberflächenwasserentsorgung nachzuweisen.

■ **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt grundsätzlich über den AWW Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn, Eggenfelden.

■ **Elektrizität**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch Bayernwerk AG durchgeführt. Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4 kV-Niederspannungsnetzes der nahegelegenen Trafostation, Gottfriedingerschwaige 9, sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

■ **Telekommunikation**

Im Geltungsbereich befinden sich keine bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom. Die Telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder sonstigen adäquaten Telekommunikationsversorger.

Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich entlang der Hauptstraße (= St 2074) bestehende Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Diese sind bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

Die Telekom Technik GmbH, siehe Schreiben vom 08.01.2020, prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine

Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom. Es wird hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Folgende Punkte sind daher sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Dem Vorhabenträger ist aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahmen der Telekom wird eine Vorlaufzeit von sechs Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Ebenso zu berücksichtigen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013.

■ Erdgasleitung im weiteren Umfeld

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas durch die Gasversorgung Dingolfing GmbH & Co. KG ist aus dem bestehenden Ortsnetz heraus möglich.

10. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Punkt 1. BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für die im Parallelverfahren Ebene Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 27.04.2020 mit der Auftrags-Nr. 6893.2 / 2020 – JB angefertigt, um für das Sondergebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung des Verkehrslärms können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen ergaben **für den Straßenverkehrslärm Überschreitungen** der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV **zur Tag- und Nachtzeit**. Hierfür sind die Angaben in der Festsetzung zum Bebauungsplan (baulicher- und passiver Schallschutz) zu beachten. Die Berechnungen ergaben **für den Gewerbelärm keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte** der TA Lärm zur Tag- und Nachtzeit. Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.

Im Zuge einer **langfristigen Überplanung der Flächen GE10 und GE11 des Flächennutzungsplanes** im Ortsteil Gottfriedingerschwaige und einer Ausweisung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich sind folgende durch das „Seniorenwohnen“ erforderliche nachstehende Maßgaben zu beachten und die Flächen als „Gewerbegebiet mit Einschränkung“ auszuweisen:

- Reduzierung der Emissionskontingente der Fläche **GE10** (tags/ nachts)
von 53 dB(A)/m²/ 38 dB(A)/m² auf (tags/ nachts) **49 dB(A)/m²/ 34 dB(A)/m²**
- Reduzierung der Emissionskontingente der Fläche **GE11** (tags/ nachts)
von 57 dB(A)/m²/ 42 dB(A)/m² auf (tags/ nachts) **50 dB(A)/m²/ 35 dB(A)/m²**

In einem späteren Bebauungsplanverfahren im Norden und Westen angrenzend an das Deckblatt Nr. 8 ist es sinnvoll, die Flächen GE10 und GE11 als GEE, „Gewerbegebiet mit Einschränkung“ festzusetzen. Die bestehenden Emissionskontingente der Flächen GE10 und GE11 sind bereits gering. In einem GEE anzusiedelnde, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe können unter Beachtung schalltechnischer Belange (Orientierung, Nutzung zur Tagzeit, Abschirmung o.ä.) auch mit geringeren Emissionskontingenten realisiert werden.

Der Gemeinde ist bewusst, dass in den GEE nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Dieses "eingeschränkte Gewerbegebiet" entspricht nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (Beschl. v. 15.04.1987, Az.: BVerwG 4 B 71.87) seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes.

Im Zuge der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Seniorenwohnen Gottfrieding" wurde eine Kontingentierung durchgeführt. Diese stellt, unter Berücksichtigung sämtlicher, gewerblicher Vorbelastungen sicher, dass die bestehenden Gewerbe- und Mischgebietsflächen laut den jeweiligen Bebauungsplänen aus schalltechnischer Sicht unverändert bleiben. Somit werden ansässige oder ansiedlungswillige Betriebe nicht negativ beeinträchtigt.

11. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich oder im unmittelbaren Umfeld um den Geltungsbereich befinden sich keinerlei Boden- oder Baudenkmäler. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt **Bodendenkmäler** befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, vgl. Textlicher Hinweis Nr. 0.3.7.1.

Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern

„(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Folgende Bodendenkmäler befinden sich im weiteren Umfeld um den Geltungsbereich (ab 300 m):

- D-2-7341-0167: Teilstück einer Straße der römischen Kaiserzeit (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert),
- D-2-7341-0168: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert),
- D-2-7341-0162: Teilstück einer Straße der römischen Kaiserzeit (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert),
- D-2-7341-0204: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert),

Es gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

12. Nachrichtliche Übernahmen

■ Leitungstrassen

Im Planungsgebiet sind keine Leitungstrassen vorhanden.

Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft eine 20 kV Niederspannungs-Freileitung der Bayernwerk AG.

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296).
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796). letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geänd. (§ 2 Nr. 5 G v. 12.5.2015, 82).
 - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018.
 - 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), zuletzt geändert durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230).
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017.
 - Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.
 - Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
-