

Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Seniorenwohnen Gottfrieding Gemeinde 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

MARION LINKE
KLAUS KERLING
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

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



Bearbeitung Dipl. Ing. Marion Linke
B. Eng. Florian Zweckl
B. Eng. Christina Buhr

Landshut, den 29. Juni 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Größe des Planungsgebiets.....	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Vorgaben der Landesplanung.....	3
2.2	Vorgaben der Regionalplanung	3
2.3	Weitere übergeordnete Planungsvorgaben	4
3.	Grundzüge der Planung und Zielsetzung	4
3.1	Planungserfordernis – Städtebauliche Gründe und Bedarfsermittlung.....	4
3.2	Städtebauliches Konzept	6
3.3.	Grünordnung	8
3.4.	Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB ...	9
4.	Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele	12
4.1	Verkehr und Erschließungsmaßnahmen.....	12
4.2	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	13
4.3	Ver- und Entsorgung	13
4.4	Immissionsschutz	15
4.5	Altlasten und Bodenschutz.....	18
4.6	Denkmalpflege	19
5.	Nachrichtliche Übernahmen.....	19
6.	Ermittlung der Brutto- und Nettobaupläche, Flächenbilanz	20
7.	Voraussichtliche Kosten	21
7.1	Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung	21
7.2	Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung	21
7.3	Finanzierung der Erschließungskosten.....	21
■	Rechtsgrundlagen	21

ANLAGEN

- zu **textliche Festsetzung** Punkt **0.2.4.1** Bebauungs- und Grünordnungsplan
Artenliste für Gehölzpflanzungen..... 22-23
- **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 Altomünster/Dachau, vom 27.04.2020
(109 Seiten)

1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Gottfrieding beabsichtigt, im Nordwesten des Gemeindegebietes Gottfrieding ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ nach § 11 BauNVO auszuweisen. Sie verfolgt damit die Zielsetzung dem dringenden Bedarf nach einem Seniorenheim / Pflegeheim und barrierefreien Wohnformen nachzukommen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 8, das im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Gottfriedingerschwaige, südlich der Autobahn A 92. Die Kreisstraße DGF 15 befindet sich ca. 200 m westlich und die Staatsstraße St 2074 grenzt nahezu unmittelbar am Südrand. Dazwischen verläuft lediglich ein Fuß- und Radweg. Der Abstand des Geltungsbereichs zur Fahrbahnkante der Staatsstraße St 2074 beträgt im Südosteck etwa 3 m. Die Geländeoberfläche befindet sich in einer Höhenlage von 350,7 müNN im Südosteck und steigt bis auf 351,9 müNN an der West- und Nordseite. Das Gelände ist nahezu eben. Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ in der Untereinheit „061 Unteres Isartal“.

Die Größe des **Geltungsbereichs** des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt **14.492 m²**. Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 673, 674, 677/1 und 988/2, Gemarkung Gottfrieding. Es entfallen hierbei **4.659 m²** auf die Umgriffe der **Baugrenzen** der **vier Hauptbaukörper**.

Die Erschließung erfolgt über eine neu geplante, nord-süd verlaufende öffentliche Erschließungsstraße, die südlich an die Staatsstraße St 2074, hier Hauptstraße genannt, anschließt.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Landesplanung

In der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) 2018 vom 01.03.2018 (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) zählt die Gemeinde Gottfrieding zum allgemeinen ländlichen Raum zwischen dem Oberzentrum Dingolfing und Mittelzentrum Landau a. d. Isar und kommt in der Region Landshut (13) zu liegen. 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.

2.2 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 erstreckt sich großflächig das **landschaftliche Vorbehaltsge-**

biet Nr. 18 „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrütergebiete im nördlichen Isartal“. Dieses zieht sich überwiegend nördlich der Autobahn durch den Talraum, springt auf der Höhe des Planungsgebietes jedoch um ca. 300-350 m über die Autobahn nach Süden.

In ca. 500 m südlichem Abstand zum Geltungsbereich 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**.

2.3 Weitere übergeordnete Planungsvorgaben

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsraum Unteres Isartal mit Münchener Schotterebene. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich in ca. 1,8 km Abstand das „**Königsauer Moos**“, welches als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet 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. Direkt nördlich der Autobahn grenzt hier das Gebiet Nr. 7341-471 „**Wiesenbrütergebiete im Unteren Isartal**“ an (Gebietsrecherche online, NATURA 2000, Nr. 7341-371 „Mettenbacher, Griefßenbacher und Königsauer Moos (Unteres Isartal)“, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Stand 2016).

Waldfunktionen gemäß Waldfunktionsplan 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.

3. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

3.1 Planungserfordernis – Städtebauliche Gründe und Bedarfsermittlung

Die allgemeinen Anforderungen an Bauleitpläne sind in Form von Planungsleitsätzen für die Bauleitplanung im Baugesetzbuch vorgegeben. Im § 1 Abs. 5 BauGB werden Leitsätze für die Planung beschrieben: Bauleitpläne sollen

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

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. Weiterhin wird mit den im Sondergebiet Seniorenwohnen Gottfrieding geplanten Wohnformen (hier Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Barrierefreies Wohnen) auf den Demographischen Wandel im ländlichen Raum reagiert.

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 Festsetzung 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 vorliegende Sondergebiet 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.

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 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. 82 %) 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 (Supermarkt, Discounter, 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 (Festsetzung von mind. 20% Grünflächenanteil in den privaten Grundstücksflächen),
- 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.

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 den Standort Seniorenwohnen werden darüber hinaus sämtliche sich im Gemeindegebiet ergebenden Standortalternativen geprüft. Näheres siehe Kapitel 6 im als Anhang beigefügten Umweltbericht.

3.2 Städtebauliches Konzept

Geplant ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnen nach § 11 BauNVO mit 1,45 ha Geltungsbereich, gegliedert in vier Quartiere SO 1 bis SO 4. Der Geltungsbereich setzt sich aus den Baufenstern (= Umgriff der Baugrenzen), den Nebenflächen (Mitarbeiter- und Besucherparkplätze, Tiefgaragenabfahrt und Terrassenbereiche), den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen zusammen.

Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt drei großteils viergeschossige Baukörper vor. Diese bilden mit ihren durch Baulinien festgesetzten Außenkanten eine städtebaulich definierte Hof-Form um einen nördlichen und einen südlichen Innenhof. Auf Grund der Nutzungen als stationäres Pflegeheim und Betreutem Wohnen ist eine nach außen hin abschirmende Bebauung gewählt worden, die sich um ruhige Innenhöfe gruppiert um die Pflege- und Wohnqualität zu erhöhen.

Das nördliche Quartier SO 1 und die drei südlichen Quartiere SO 2 bis SO 4 werden durch eine ebenfalls klar über Baulinien definierte Flucht getrennt und ermöglichen hier eine Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung. Die zu mindestens 50 % mit begrünten Flachdächern herzustellenden viergeschossigen Baukörper erhalten durch mit Baugrenzen definierte, dreigeschossige Einschnitt-Bereiche eine optische Gliederung. Es bilden sich so Dachterrassen und Freibereich im 3. Obergeschoss aus, die sowohl zur besseren Benutzbarkeit als auch zur besseren Belichtung und Belüftung führen. Es sind schlichte Baukörper mit Loggien nach außen zur Landschaft und Balkonen zu den Innenhöfen hin vorgesehen. Die

Außenwände sind mit ruhigen Putzstrukturen und Holzverkleidungen zu gestalten. Für den Außenanstrich dürfen nur helle, gedeckte Farben verwendet werden (siehe textliche Festsetzung 0.1.4.1).

Die Gliederung der einzelnen Sondergebietsquartiere erfolgt nach den unterschiedlichen zulässigen Nutzungen und den maximal zulässigen Emissionskontingenten (siehe textliche Festsetzung 0.1.8.1). Die zulässigen altersgerechten Wohnformen im Sondergebiet stufen sich entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wie folgt ab:

Im **Quartier SO 1** ist ausschließlich ein **Pflegeheim mit maximal 90 vollstationären Pflegeplätzen**, geregelt im Pflegewohnqualitätsgesetz (PfleWoqG), in einem Bettenhaus zulässig. 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.

Im **Quartier SO 2** ist ein Wohngebäude **mit maximal 73 Wohneinheiten** (hier eine Mischung aus Appartements für z.B. Mitarbeiter, Studenten, Geringverdiener, Auszubildende etc.) zulässig. Die hier entstehenden Wohnungen besitzen keine zusätzlichen Dienste für Menschen mit Beeinträchtigung und dienen ausschließlich dem Wohnen.

Das **Quartier SO 3** dient der Nutzung für **barrierefreies (seniorengerechtes) Wohnen**. Hier sind maximal 34 Wohneinheiten zulässig. Für die hier befindlichen barrierefreien Wohnungen besteht die Möglichkeit einen ambulanten Pflegedienst zu wählen. Ein Notruf ist hier ebenfalls ständig erreichbar.

Im **Quartier SO 4** ist eine Nutzung für **Betreutes Wohnen (gem. DIN 77800 „Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform ‘Betreutes Wohnen für ältere Menschen‘) mit maximal 60 Wohneinheiten** zulässig. Hier wird für jede Wohnung ein Grundleistungsvertrag geschlossen. Die Leistungen wie Notruf, Beratung, Büro für Betreuungsdienst, Pflegebad und ambulanter Dienst sind hier inbegriffen. Ebenso ist hier zusätzlich ein **größerer Gemeinschaftsraum** geplant, deshalb sind hier auch dem Seniorenwohnen zugeordnete gemeinschaftliche Nutzungen für Gastronomie, Veranstaltungen und Gemeinschaftsanlagen ebenfalls zulässig (Nutzungen siehe auch Nutzungsschablone unter Ziffer 15.1 Punkt 7).

Weiterhin sind ergänzend folgende dem Seniorenwohnen **dienende Nutzungen** und freiberuflich betriebene Anlagen nach § 13 BauNVO im gesamten Geltungsbereich zulässig: Nutzungen des Gesundheitswesens **wie beispielsweise Arztpraxen, Physiotherapie, Apotheke**. Nutzungen aus dem Bereich **Körperpflege und Wellness z.B. Friseur, Massagestudio, Podologie**. Weiterhin sind **personenbezogene Handwerks- / Service-Betriebe** wie z.B. Ambulante Pflege, Hausmeisterei, Fahrdienst, Mahlzeitendienst, Wäscherei etc. möglich. Zusätzlich sind kirchliche Nutzungen wie z.B. Kapelle, Andachtsraum zulässig (siehe auch Planzeichen 1.1.).

Um eine landschaftliche Einbindung sicherzustellen, werden die baulichen Anlagen im **Sondergebiet** mittels Baugrenzen, traufseitigen Wand- und Firsthöhen definiert. Die maximal zulässige **Grundfläche** wird entsprechend der Nutzungsschablone (siehe Planzeichen 15.1) im Sondergebiet **quartiersweise** festgesetzt. Die Grundfläche wird definiert durch die Außenmaße der baulichen Anlagen und die Projektion wesentlich auskragender Bauteile, sowie Terrassen. **Untergeordnete Bauteile**, wie z.B. Dachüberstände bis zu einer Tiefe bis zu 2,50 m werden bei der Berechnung der Grundfläche für das Hauptgebäude nicht berücksichtigt. **Überschreitungen der Grundfläche** durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einem maximal zulässigen Höchstwert von 0,8 zulässig.

Die maximal zulässigen **Wand- und Firsthöhen** werden gemäß Nutzungsschablone mit maximal 13,0 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der **Bezugshöhe** (hier die öffentliche Erschließungsstraße im Bereich der Einfahrt zur Staatsstraße St 2074) bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (siehe textliche Festsetzung 0.1.2.1 und Planzeichen 15.1). Die Bezugshöhe liegt gemäß Geländeaufmaß vom 29.10.2020, erstellt von ERLBAU GmbH bei **rund 352,50 müNN** (siehe auch Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000).

Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO wird für den gesamten Geltungsbereich die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H verkürzt (siehe textliche Festsetzung 0.1.2.2).

Als **Dachformen** sind in alle Quartieren Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° herzustellen. Als **Dacheindeckung** sind in allen vier Quartieren Gründächer, Kies oder harte Bedachung herzustellen. Hierbei sind **mindestens 50 %** der Dachflächen als sog. „Gründach“ (= intensive oder extensive **Dachbegrünung**) auszubilden (siehe Planzeichen 9.4). Bezugsgröße ist die Summe der Dachflächen der Hauptbaukörper (siehe textliche Festsetzung 0.1.3.2). Solaranlagen auf den Dachflächen sind erlaubt (siehe textliche Festsetzung 0.1.3.2).

Insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Starkniederschläge wird auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam gemacht. Starkregenereignisse und Sturzfluten können flächendeckend überall auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Starkregenereignisse können dazu führen, dass sich Wasser auch ohne ein Hochwasser flächig im Gelände sammelt und so zu Problemen am Baukörper führen kann. Es wird daher empfohlen die Eingänge zum Gebäude erhöht gegenüber dem anstehenden Gelände auszuführen (siehe textliche Festsetzung 0.1.8.2). Um weiterhin einen Barrierefreien Zugang zu den Baukörpern im Sondergebiet zu gewährleisten wird vorgeschlagen eine leichte Anrammung vorzunehmen. Wasser, das sich bei Starkregenereignissen im Parkplatzbereich oder den Innenhöfen sammelt fließt somit nicht ungehindert Richtung der Eingänge ab. Schäden in und am Gebäude können so ggf. verhindert werden.

Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der jeweiligen im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (siehe Planzeichen 15.2) und innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Insgesamt sind 30 Stellplätze für das Pflegeheim (SO 1), 73 Stellplätze für die Apartments (SO 2), 34 Stellplätze für das barrierefreie Wohnen (SO 3) und 30 Stellplätze für Betreutes Wohnen (SO 4) im Geltungsbereich vorgesehen. Von den insgesamt 167 geplanten Stellplätzen werden 110 in der mit Planzeichen 15.2 (TG) festgesetzten Tiefgarage unter den Quartieren SO 2, SO 3 und SO 4 erbracht.

Im gesamten Geltungsbereich ist für die Stellplatzermittlung die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der gültigen Fassung anzuwenden (siehe textliche Festsetzung 0.1.6.2).

Zusätzlich zu den mit Planzeichen 15.2 (Na) festgesetzten Flächen Nebenanlagen sind insgesamt drei Pavillons innerhalb der Grünflächen auch außerhalb der Baugrenzen bis 20 m² Grundfläche zulässig (siehe textliche Festsetzung 0.1.7.1).

Für den **ausgewählten Standort** Sondergebiet Seniorenwohnen Gottfrieding in der Gemeinde Gottfrieding sprechen zusammenfassend folgende Gesichtspunkte:

- ebenes Gelände,
- **zentrale Lage mit direktem Anschluss an die Kreisstraße DGF 15 und Staatsstraße St 2074**,
- Anschluss an die Autobahnanschlussstelle „Dingolfing-Ost“ (A 92), über Kreisstraße DGF 15,
- **keine Belastung von Siedlungsgebieten** durch An- und Abfahrten zum Sondergebiet, insbesondere keine immissionstechnische Belastung,
- **keine immissionsschutztechnische Verschlechterung in den umliegenden Wohngebieten** (siehe schalltechnische Untersuchung Kapitel 4.4),
- **fehlenden Alternativen** an großflächigen und verkehrsgünstigen Flächen in direktem Anschluss an Siedlungsgebiete im Gemeindegebiet Gottfrieding, bei gleichzeitiger starker Unterversorgung,
- **Schaffung von Arbeitsplätzen in Wohnnähe** und Erhöhung des Angebotsspektrums,
- **Bebauung in einem landschaftlich bereits stark vorbelasteten Raum** (technische Bauwerke durch Straßentrassen, Kreisverkehr, Tankstelle und Discounter),
- Aufbau **raumwirksamer gliedernder Grünstrukturen v. a. im Westen und Osten** (13 m breite private Grünfläche – Gartenzone mit privaten, zu pflanzenden Laubbäume; 5 m breite öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün mit zu pflanzender öffentlicher Baumreihe) sowie weitestgehender Erhalt der Baum-Strauch-Hecke am Südrand (nur kleinflächige Rodung auf 63 m² notwendig),
- Ausgleichbarkeit des Eingriffs im Sinne des § 1a BauGB (vgl. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Zusammenfassend stellt das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar und ermöglicht durch die Schaffung von Arbeitsplätzen eine nicht unbedeutende Stärkung der Gemeinde Gottfrieding in versorgungstechnischer und wirtschaftlicher Hinsicht.

3.3. Grünordnung

■ Grünordnerische Konzeption – öffentliche Grünflächen –

Ziel der Planung ist eine möglichst hohe Flexibilität und Nutzbarkeit des Sondergebietes, sowie v.a. langfristig der östlich gelegenen Mischgebiete und der nordwestlichen Gewerbegebiete. Daher konzentrieren sich die zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung auf die Herstellung eines raumwirksamen Baumreihe mit 16 Großbäumen am Ostrand (siehe Planzeichen 9.2 und 13.1).

Bei Pflanzungen in den Sichtdreiecken an der Kreis- und Staatsstraße müssen Bäume auf 2,80 m über OK Fahrbahn ausgeastet werden. Sträucher dürfen nicht höher als 80 cm über OK Fahrbahn gehalten werden (siehe textliche Festsetzung 0.2.3.2).

Pflanzungen innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m zur Staatsstraße St 2074 hin und 15 m zur Kreisstraße DGF 15 bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung der Straßenbaubehörde (siehe textlicher Hinweis 0.3.5.2).

Bei den Baumpflanzungen ist weiterhin darauf zu achten, dass keine unterirdisch verlaufenden Ver- und Entsorgungsanlagen beschädigt werden, siehe hierzu das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, hier u.a. Abschnitt 6. Bei Baumpflanzungen ist außerdem darauf zu achten, dass bei Erdkabeln eine Abstandszone von 2,50 m zur Baumpflanzung eingehalten wird (siehe textlicher Hinweis 0.3.4.1).

■ **Grünordnerische Konzeption – private Grünflächen und Einfriedung –**

Ein optimaler Durchgrünungsgrad soll durch die textliche Festsetzung nachhaltiger interner Flächen zum Anpflanzen mit einem Anteil von 20 % der privaten Grundstücksflächen und zusätzlicher Flächenindizes für die Pflanzung von Großbäumen (siehe textliche Festsetzung 0.2.2.1) erreicht werden. Tatsächlich werden 25,6% private Grünflächen festgesetzt.

Es werden die zu pflanzende Laub- und Obstbaume, insgesamt 48 (siehe Planzeichen 13.2 und 13.3) in den privaten Grünflächen (vgl. Planzeichen 9.2 und 9.3) lagegenau festgesetzt. Mit Planzeichen 9.3 werden private Grünflächen – Gartenzonen festgesetzt, die es ermöglichen eine, für den Pflegebetrieb angepasste, attraktive Bepflanzung, beispielsweise in Hochbeeten, duftende Kräuterspiralen etc. zu ermöglichen, um eine optimale Erholungsfunktion der Bewohner zu gewährleisten (z.B. Sinnesgarten, Barfußpfad etc.).

Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der auf den Seiten 19 - 20 anhängenden Artenliste für Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 0.2.3.1. und 0.2.4.1.) zu verwenden.

Zäune sind als Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen zulässig. Die maximale Höhe des Zaunes darf 1,20 m über Straßenoberkante nicht überschreiten. Die Durchlässigkeit für Kleinsäuger muss gewährleistet werden, Sockel sind unzulässig und ein Abstand von 0,15 m von der Geländeoberfläche muss gewahrt sein (siehe textliche Festsetzungen unter 0.1.1)

Bei angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Abstand von 2 m zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Strauch und in ein Abstand von 4 m bei Bäumen einzuhalten.

Zur Barrierefreiheit und Nutzbarkeit der Freiräume. Das ebene Gelände bietet grundsätzlich eine sehr gute Voraussetzung für barrierefreie Außenanlagen. In den Innenhöfen entstehen v. a. lärmabgewandte geschützte Aufenthaltsbereiche, wie Terrassen und Vorgartenzonen, die zum Verweilen und Sitzen einladen, während die Grünflächen am Westrand für Spaziergänge u. a. für noch mobilere Bewohner gedacht sind. Hier könnten z. B. auch Hochbeete, Duftgärten oder ähnliches errichtet werden. Darüber hinaus sind hier bis zu drei Pavillion-Bauten mit jeweils bis zu 20 m² Grundfläche zulässig.

3.4. 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 ernsthaft in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 3, 4, 5, 6.2, 8 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 unten stehenden Bilanzierung, siehe auch Kapitel 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.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst 14.492 m². Hiervon entfallen **123 m²** auf den bereits **bestehenden asphaltierten Zufahrtsbereich** sowie den **Geh- und Radweg** im Süden (vgl. Skizze Bestands-situation M 1 : 1.000). Diese Verkehrsflächen sind bereits versiegelt und stellen somit keinen Eingriff dar. Die Planung sieht entlang der Erschließungsstraße **968 m² öffentliche Grünflächen** als Grasfluren, Schotterrasen und Straßengräben **mit Pflanzungen von Laubbäumen** vor. Für diese ist aufgrund der zuvor dargestellten Ausbildung kein Eingriff anzusetzen. Es ermittelt sich somit eine **Eingriffsfläche von 13.401 m²**.

Gesamtfläche des Baugebietes = Geltungsbereich	14.492 m ²
abzüglich öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen	– 968 m ²
abzüglich bestehende asphaltierte Zufahrt (Süden)	– 123 m ²
Eingriffsfläche gesamt	13.401 m²

Im geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ werden ausschließlich Grundflächen (GR) festgesetzt. Im Zuge der Objektplanung wurden bereits die GRZ I und GRZ II berechnet. Die GRZ I von bis zu 0,40 bezieht sich auf die Hauptbaukörper, wohingegen in die GRZ II mit bis zu 0,8 alle Nebenanlagen eingerechnet werden. Die Geschossflächenzahl GFZ liegt voraussichtlich bei 1,12 (Quelle: Fa. ERL 27.04.2020). Somit ist ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gegeben, der die gesamte **Eingriffsfläche Typ A** zuordnet.

Durch die Überlagerung von 'Bestandskategorien' und 'Eingriffsschwere' ergibt sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die Kombination A I für die gesamte Eingriffsfläche von 13.401 m². Für die Kombination ist folgende Faktor-Spanne angegeben: **A I: 0,3 – 0,6**. Bei der Zuordnung der jeweiligen Kompensationsfaktoren werden die Qualität der Planung und die Ausgleichbarkeit des Eingriffs berücksichtigt. Aufgrund der Vielzahl an Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Kapitel 5.5) sowie dem hohen Grünanteil in der Planung, ist im vorliegenden Fall der Kompensationsfaktor **knapp über dem Mindestwert** zu wählen, genauer 0,05 über dem Mindestwert. Hieraus ergibt sich der **Kompensationsfaktor von 0,35** für die **Kombination A I**. Die Festlegung des Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der gegebenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, hier v. a. privater Grünflächenanteil von 25,6% mit 48 Groß- und Obstbaumpflanzungen, ein öffentlicher Grünstreifen mit Baumreihe (16 Großbäume) am Ostrand, vgl. detaillierte Auflistung in Kapitel 5.5. Setzt man wie oben genannt die Eingriffsfläche von **13.401 m²** auf die Kategorie **A I** an, so errechnet sich ein **Ausgleichsbedarf von 4.744 m²** auf Bebauungsplanebene.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Kombination A I	13.401 m ²	x Faktor	0,35	= 4.690 m²
Kombination A II	63 m²	x Faktor	0,85	= 54 m²
zu leistender Ausgleichsbedarf gesamt				4.744 m²

Der **Ausgleich** von 4.744 m² wird extern auf **zwei Flächen** erbracht. Zum einen auf dem Grundstück **Fl.Nr. 1022, Gemarkung Unholzling**, 14 km westlich in der **Gemeinde Postau**, geleistet. Hierbei handelt es sich um eine 3.360 m² große Fläche mit einer Entwicklung zu einem Lebensraumkomplex aus Magerwiese (G 214, 12 WP) und Obst- und Einzelbäumen in Waldrandlage (B 113, 11 WP). Die Pflanzarbeiten auf der Fläche erfolgten bereits am 15.11.2010. Es wird eine 332 m² große Teilfläche zugeordnet. Durch den Anerkennungsfaktor von 1,5 sowie die Verzinsung der bereits hergestellten Fläche für den Zeitraum 11/2010 bis 02/2020, entsprechend 9 Jahre und 3 Monate, d.h. 111 x 0,25 % = 27,75 % ergibt sich eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 636 m². Die Fläche ist Teil eines privaten Ökokontos. Teilflächen wurden bereits anderen Vorhaben zugeordnet. Das Ausgleichsflächenkonzept M 1 : 1.000 liegt dem Umweltbericht als Anlage bei. Es verbleiben auf Fl.Nr. 1022, Gemarkung Unholzling, somit keine weiteren Flächen für eine Zuordnung zu Eingriffsvorhaben.

Die zweite Fläche liegt 41 km im Nordwesten im **Markt Langquaid**. Hierbei handelt es sich um eine 4.108 m² große Teilfläche der **Fl.Nr. 115/1, Gemarkung Schneidhart**. Auf dem derzeitigen Wirtschaftsgrünland soll eine extensive Wiese begründet werden, hier mit dem Entwicklungsziel Extensiv-Grünland, artenarm. Die Herstellung erfolgt über eine Reduzierung des Mahdzyklus sowie die Aufgabe der Düngung. Die Fläche ist zweimal jährlich ab dem 01. Juni zu mähen, der zweite Schnitt erfolgt im Frühjahr. Hierbei sind wechselnde Brachestreifen von 10 % der Fläche bei jedem Durchgang zu belassen. Das Mähgut ist nach dem Verbleib von wenigen Tagen aus der Fläche zu entfernen. Dies soll Insekten und anderen Kleintieren das Herauskriechen ermöglichen. Eine Düngung und das Ausbringen von

Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Für die Zielerreichung sind 15 Jahre festgelegt sowie für die Unterhaltung 25 Jahre angesetzt (Anerkennungsfaktor 1,0, Entwurfsverfasser des Ausgleichskonzeptes KomPlan, Leukstraße 3, 84028 Landshut, Planung zum Misch- und Gewerbegebiet Burgmayerfeld, 2019).

externer Ausgleich Fl.Nr. 1022 Tfl., Gemarkung Unholzling (Anerkennungsfaktor 1,5, Verzinsung 27,75%)	332 m ² 636 m ²
externer Ausgleich Fl.Nr. 115/1 Tfl., Gemarkung Schneidhart (Anerkennungsfaktor 1,0) 4.108 m ²	4.108 m ²
Ausgleichsbedarf gesamt	4.744 m²

Die Eintragung der Ausgleichsflächen in das Ökoflächenkataster hat durch die Gemeinde zu erfolgen. Ein Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

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 Schalleistungspegel) 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 Festsetzungen im Bauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Seniorenwohnen Gottfrieding **insgesamt als gering** und die **geplanten Maßnahmen als umweltverträglich** einzustufen.

Der Bauungs- und Grünordnungsplan „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 Festsetzungen 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 straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Seniorenwohnen Gottfrieding sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

4. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

4.1 Verkehr und Erschließungsmaßnahmen

Das Planungsgebiet liegt am Nordwestrand des Ortsteils Gottfriedingerschwaige. Den unmittelbaren Südrand des Geltungsbereichs bildet ein direkt nördlich der Staatsstraße St 2074 von Ost nach West verlaufender Fuß- und Radweg. Rund 200 m westlich, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich ein Kreisverkehr mit ca. 40 m Durchmesser. Die Autobahn A 92 verläuft ca. 1,3 km nördlich von West nach Ost. Durch die DGF 15 ist eine direkte verkehrliche Anbindung an die Autobahn A 92 gegeben.

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt über eine neu geplante, nord-süd verlaufende öffentliche Erschließungsstraße (siehe Planzeichen 6.1), die im Süden an die Staatsstraße St 2074, hier auch als Ortsdurchfahrt „Hauptstraße“ genannt, anschließt. Die neu geplante öffentliche Erschließungsstraße dient der Erschließung des gesamten, langfristig geplanten, im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gottfrieding bereits dargestellten Misch- und Gewerbegebiets am Nordwestrand von Gottfriedingerschwaige.

Von der neu geplanten öffentlichen Erschließungsstraße aus sind insgesamt fünf Einfahrtsbereiche in das Sondergebiet vorgesehen (siehe Planzeichen 6.6). An der südöstlichen Ecke ist eine Tiefgaragenzufahrt geplant. Darüber befinden sich zwei Zufahrten zu den Innenhöfen, hier private, verkehrsberuhigte Bereiche (siehe Planzeichen 6.5) einschließlich einer Anlieferungszone für das Pflegeheim. Für Notfälle / Rettungseinsätze kann der **Ringschluss der verkehrsberuhigten Bereiche** innerhalb des Seniorenwohnens genutzt werden (siehe Planzeichen 6.5).

Im **Nordosteck** des Geltungsbereiches – im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen und Nebenanlagen – kann auch eine **provisorische Wendemöglichkeit** z. B. eine Wendeplatte, errichtet werden, solange die Erschließungsstraße noch nicht weiter nach Westen bzw. Norden führt (siehe langfristig angedachter Ringschluss gemäß wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan). Für eine Wendeplatte mit 21 m Durchmesser würden temporär zwei Großbäume im öffentlichen Straßenraum, ein Großbaum auf im privaten Bereich, 3 bis 4 Stellplätze.

Den nördlichen Rand des Sondergebietes bildet eine private Verkehrs- und Erschließungsfläche (siehe Planzeichen 6.4), die zum einen als Zufahrt zum Eingangsbereich des Pflegeheims und zum anderen als Fahrgasse für die 19 der insgesamt 30 oberirdischen Stellplätze des Pflegeheims dient (siehe auch nähere Erläuterungen zu den Stellplätzen und zur Tiefgarage auf Seite 8).

Ein Anschluss an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen samt Querung des öffentlichen Geh- und Radweges (Planzeichen 6.1 und 6.2) ist nur in den mit Planzeichen 6.6 gekennzeichneten Bereichen zulässig. Es ist nur eine Einfahrt in die Staatsstraße St 2074 zulässig. Weitere Zufahrten sind unzulässig (siehe Planzeichen 6.7).

Die Lage des Sichtdreiecks und der anbaufreien Zone (Planliche Hinweise 16.3) sind an die aktuell vorgelegte bereits vorababgestimmte Erschließungsplanung mit Aufweitung der St 2074 und Linksabbiegerspur angepasst worden.

An der westlichen Seite des Geltungsbereichs ist ein privater Fußweg mit südlichem Anschluss an den bestehenden ost-west verlaufenden Geh- und Radweg entlang der St 2074 geplant.

Der vorgesehene Umbau des öffentlichen Straßenraums außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Seitens der Gemeinde wird künftig in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt eine Entzerrung der Ausfahrten angestrebt. Die Detailplanung ist mit dem Staatlichen Bauamt Landshut abzustimmen. Hierfür ist ein Ingenieurbüro beauftragt. Es ist eine Aufweitung der St 2074 mit Linksabbiegerspur und Querungshilfe östlich der Einfahrt vorgesehen und samt Sichtdreieck bereits in die Planzeichnung – auch außerhalb des Geltungsbereiches – aufgenommen worden. Mit dem Staatlichen Bauamt Landshut ist eine Vereinbarung abzuschließen, in der die Kostentragung, Ablöse, Baulast etc. geregelt werden.

In ca. 1,8 km nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich der **Flugplatz** des Luftsportvereins (LSV Dingolfing e.V.). Auf Seiten der Gemeinde Gottfrieding und bis ca. 100 m in das Dingolfinger Stadtgebiet

hinein, stellt eine Bebauung mit Wand- und Firshöhen unter 15 m keine Gefährdung für die Flugsicherheit dar. Die Pacht für den Flugplatz beträgt derzeit noch ca. 15 Jahre.

4.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

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 südlich außerhalb des Geltungsbereichs laufende Fuß- und Radweg liegt auf Höhe der geplanten Einfahrt auf die Staatsstraße (ca. 352,5 müNN) rund 1,2 m höher als das nördlich anschließende Gelände.

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 fertige Geländeoberfläche (= maximal zulässige Geländehöhe) wird entsprechend der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Einfahrt zur Staatsstraße St 2074 festgesetzt (siehe textliche Festsetzung 0.1.8.1)

Auf allen vier Gebäuden ist auf mindestens 50 % der Dachflächen zwingend eine Dachbegrünung herzustellen (siehe Planzeichen 9.4 und textliche Festsetzung 0.1.3.2). Es werden somit insgesamt mindestens 2.330 m² begrünte Dachflächen entstehen. Damit wird neben dem Arten- und Klimaschutz zugleich auch ein wesentlicher hydraulischer Beitrag durch das Verzögern des Starkregenabflusses geleistet.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone flächig zu versickern oder gedrosselt in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die Versickerung des von befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist nach den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) auszuführen. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten (siehe textliche Hinweise unter 0.3.3).

Für die **Versickerung des Niederschlagswassers** ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich, das beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu beantragen ist. Die hierfür erforderlichen Unterlagen müssen mindestens einen Nachweis nach DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) enthalten, sowie eine Berechnung der Versickerungsanlagen nach DWA-Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser).

Das Ableiten von gesammeltem Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur dann möglich, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Versickerung des Niederschlagswassers nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand möglich ist. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob die Regenwasserkanalisation über ausreichend Kapazitäten verfügt um das zusätzliche Niederschlagswasser aufnehmen zu können. Auf die TRENOW wird verwiesen.

Der Umgang mit **wassergefährdenden Stoffen** ist umfassend in den einschlägigen Vorschriften und technischen Regelwerken geregelt. Standflächen und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind der Lagerverordnung entsprechend zu gestalten und zu entwässern (siehe textliche Hinweise 0.3.3.1).

4.3 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. Weitere Vorgaben und Maßnahmen bezüglich des abwehrenden Brandschutzes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

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. Das Entwässerungsverfahren beruht auf einem Trennsystem mit der Folge, dass die Abwässer (Schmutz- und Fremdwasser) in den Schmutzwasserkanal abgeführt werden und das Regenwasser gedrosselt in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird. Grundsätzlich ist für das Plangebiet jedoch das Regenwasser im Plangebiet in Sickermulden oder Rigolen zu versickern (siehe textliche Hinweise unter 0.3.3). Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, der Erschließungsplanung und der Wasserrechtsverfahren zur Oberflächenwasserentsorgung nachzuweisen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers in Sickermulden oder Rigolen ist die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung im Zuge der Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

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

■ **Abfallbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt über den AWV 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 Geltungsbereiches 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.

■ Erdgasversorgung

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

4.4 Immissionsschutz

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

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 27.04.2020 mit der Auftrags-Nr. 6893.2 / 2020 – JB (109 Seiten) 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.

Abwägung der Überschreitung der Orientierungswerte

Die Würdigung der Belange des Immissionsschutzes und die Anforderungen an gesunde und ruhige Wohnverhältnisse, hier v. a. für Senioren, sind für die Gemeinde wesentliche Gesichtspunkte. Dennoch hält die Gemeinde Gottfrieding an der vorliegenden Planung nahezu unverändert fest und beruft sich hierbei auf folgende Gesichtspunkte:

In der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH mit der Auftragsnummer 6893.2/2020-JB vom 27.04.2020 sind die Verkehrslärmimmissionen der St 2074 an den maßgeblichen

Plangebäuden beurteilt worden. Hierbei kommt es auf Grund der Nähe zum Vorhaben zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von tags um höchstens 6,0 dB(A) und nachts um höchstens 9,0 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden dabei tags um höchstens 4,0 dB(A) und nachts um höchstens 7,0 dB(A) überschritten.

Auf Grund der Lage des Planvorhabens ist im vorliegenden Fall ein aktiver Lärmschutz aufgrund sonstiger Belange (z.B. Städtebauliche Gesichtspunkte, Behinderung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, notwendige Überstandslängen der aktiven Lärmschutzmaßnahme, nötige Höhe der Schallschutzmaßnahme etc.) nicht erwünscht bzw. nicht realisierbar, weshalb eine Grundrissorientierung bzw. ein passiver Schallschutz in der Planung der Gebäude berücksichtigt wurde.

Im vorliegenden Fall ist der Einbau von Schallschutzfenstern vorgesehen und sichergestellt, damit auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten werden (kontrollierte Wohnungslüftung).

Die textliche Festsetzung 0.1.9 wird zu den **Passiven Schallschutzmaßnahmen**, wie folgt geändert:
„An den mit Planzeichen 15.5 gekennzeichneten Fassadenseiten sind zudem weiterreichende passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) vorzusehen. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.“

Dort wo es möglich ist, wird auch ein **baulicher Schallschutz** (Orientierung von schutzbedürftigen Räumen auf die lärmabgewandte Fassadenseite) angestrebt.

Darüber hinaus wird im Zuge einer Bauakustischen Untersuchung jedenfalls im Innern der Gebäude ein angemessener Lärmschutz gewährleistet werden.

Insgesamt kann die Gemeinde Gottfrieding die Lärmsituation des Verkehrslärms bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägen, da die Verkehrsbelastung der Straße St 2074 bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, dass eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt. Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 werden aus städtebaulichen Gründen („erdrückende“ Wirkung der aktiven Lärmschutzmaßnahme (hier ca. 10 m Höhe mit einer Ausdehnung entlang der kompletten südlichen Grundstücksgrenze, eines Teils der westlichen Grundstücksgrenze und einer Wand am Südosteck des Immissionsort D Richtung Osten) Behinderung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, notwendige Überstandslängen der aktiven Lärmschutzmaßnahme etc.) und wegen des enormen Platzbedarfs und der Kosten nicht weiter verfolgt. Zudem ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um 5 dB(A) und sogar um bis zu 10 dB(A) anerkannt.

Eine entsprechende Beschreibung zur **Anwendung der Orientierungswerte der DIN 18005** bzw. der **Grenzwerte der 16. BImSchV** bzw. die Vorgehensweise bei der Überschreitung der Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte ist nachfolgend aufgeführt:

Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Es handelt sich um einen (von mehreren) im Rahmen des Abwägungsgebots (§1 Abs. 7 BauGB) zu beachtenden Belang.

Für die Bauleitplanung sind (anders als z. B. für die Errichtung oder wesentliche Änderung eines Verkehrsweges nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) keine konkreten Grenzwerte zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche normativ festgelegt. Verschiedene technische Regelwerke, insbesondere die DIN 18005 enthalten Orientierungswerte für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen. Diese gelten nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte grundsätzlich auch im Rahmen der Bauleitplanung. Da es sich allerdings gerade nicht um konkrete Grenzwerte handelt, ist die Grenze des Zumutbaren von den Trägern der Bauleitplanung (und den Gerichten) letztlich immer anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und insbesondere der speziellen Schutzwürdigkeit des jeweiligen Baugebiets zu bestimmen. Die Orientierungswerte geben (nur) Anhaltspunkte für die Zumutbarkeit von Lärmbeeinträchtigungen im Regelfall. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Regel gegeben, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 an schutzbedürftigen Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten werden. Andererseits ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) anerkannt, dass die Überschreitung der Orientierungswerte nicht zwangsläufig bedeutet, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht eingehalten

werden. Vielmehr kann im Einzelfall auch eine Überschreitung dieser Orientierungswerte mit dem Abwägungsgebot vereinbar sein. Dies ist in der Rechtsprechung anerkannt für Überschreitungen um 5 dB(A) und sogar um bis zu 10 dB(A).

Quelle: vgl. BVerwG, Urteil v. 22.03.2007 – 4CN /06, juris; BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 -4N 6.88, juris

Voraussetzung ist aber, dass es **hinreichend gewichtige Gründe** gibt, schutzbedürftige Bebauung trotz der vorhandenen Lärmbelastung an dem konkreten Standort zu realisieren. Dazu gehört, dass Maßnahmen des aktiven Schallschutzes nicht möglich oder aus hinreichend gewichtigen Gründen nicht vorzugswürdig sind. Darüber hinaus muss jedenfalls **im Innern** der Gebäude angemessener Lärmschutz gewährleistet werden.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan, gestützt auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, ist es möglich, durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (lärmabgewandte Orientierung der schutzbedürftigen Räume) bzw. passive Schallschutzmaßnahmen (Verwendung schallschützender Außenbauteile) im Inneren von schutzbedürftigen Räumen einen angemessenen Schallschutz zu erhalten. Auch kommt unter Umständen eine geschlossene Riegelbebauung in Betracht, um die rückwärtigen Grundstücksflächen effektiv abzuschirmen. In jedem Fall ist aber zu beachten, dass in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich ein erhöhter Rechtfertigungsbedarf besteht. Dabei gilt, dass die für die Planung streitenden Belange umso gewichtiger sein müssen, je stärker die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet bzw. je größer die dadurch belastete Fläche ist. Eine solche Bauleitplanung kommt aber insbesondere dann – trotzdem – in Betracht, wenn keine oder keine auch nur annähernd ähnlich geeignete Fläche für die weitere Siedlungsentwicklung zur Verfügung steht.

Zur Standortwahl und –eignung enthält der Umweltbericht in Kapitel 6.1 eine ausführliche **Alternativenprüfung** bzw. Herleitung. 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.

Gewerbliche Nutzungen im Umfeld

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**.

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 Umfeld an den vorliegenden Geltungsbereichen 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 belastigende 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.

Hinweise

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Gottfrieding, VG Mamming, Hauptstraße 15, 94437 Mamming zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

4.5 Altlasten und Bodenschutz

■ Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei dem Altlastenkataster handelt es sich um ein behördeninternes, strukturiertes Flächeninformationssystem zur Erhebung von Daten über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie stofflichen schädlichen Bodenveränderungen in Bayern. Eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster kann immer nur den derzeitigen Kenntnisstand der Behörde wiedergeben. Es besteht daher immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist.

Gemäß Schreiben des Landratsamtes Dingolfing-Landau, Abteilung Abfall- und Bodenschutzrecht, vom 30.03.2020 sind die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst. Dem Landratsamt Dingolfing-Landau liegen nachzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf den Flächen vor.

Bei dem Altlastenkataster handelt es sich um ein behördeninternes, strukturiertes Flächeninformationssystem zur Erhebung von Daten über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie stofflichen schädlichen Bodenveränderungen in Bayern.

Eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster kann immer nur den derzeitigen Kenntnisstand der Behörde wiedergeben. Es besteht daher immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und -Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 12 BBodSchV) einzuhalten. Ferner muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

■ Bodenschutz und Oberbodenmanagement

Bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und -Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 12 BBodSchV) einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Grundsätzliche Hinweise zur Verwertung von Oberbodenmaterial:

- Die Unterlagen hinsichtlich Auffüllungen sind rechtzeitig beim Bauamt oder der Bodenschutzbehörde einzureichen. Dabei ist zu beachten, dass Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 2 m oder einer Fläche von mehr als 500 m² grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfen (Art. 55 Abs. 1 BayBO). Bei Auffüllungen unterhalb dieser Grenzen ist es erforderlich, sich mit der Bodenschutzbehörde und der Abteilung Naturschutz beim Landratsamt Dingolfing-Landau in Verbindung zu setzen, um abzuklären, ob und unter welchen Auflagen die Auffüllungen zulässig sind.
- Bei Aufbringung in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Böden > 60 Bodenpunkte (Ackerzahl) sind ausgeschlossen, ebenso Niedermoorböden, Waldböden usw. (vgl. UMS Auf- und Einbringen von Materialien vom 12.01.2012).
- Die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) sind einzuhalten.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Auffüllungen, Abfälle, oder Altlasten zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau unverzüglich zu informieren.

Die Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs **wird für die Eingabeplanung empfohlen**, ebenso eine baubegleitende Aushubüberwachung.

Im Planungsgebiet liegen zum Teil ausgesprochen humose Böden (TOC > 6 %) vor. Humusreiches und organisches Bodenmaterial kann normalerweise nicht auf Deponien verbracht, i. d. R. aber landwirtschaftlich verwertet werden. Ein horizontweiser Ausbau von Aushubmaterial welches nicht wieder auf der beplanten Fläche verwendet werden kann wird dringend angeraten. Bei der Verwertung von hochorganischem Bodenmaterial (TOC > 6 %) ist i.d.R. die Aufbringungshöhe auf 10 cm (auf der Verwertungsfläche) zu beschränken. Das Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial", LfU/LfL 2016, ist zu beachten.

4.6 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.

5. Nachrichtliche Übernahmen

■ Leitungstrassen

Im Planungsgebiet sind keine Leitungstrassen vorhanden.

Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft eine 20 kV Niederspannungsfreileitung der Bayernwerk AG.

6. Ermittlung der Brutto- und Nettobaupläche, Flächenbilanz

■ Ermittlung der Brutto- und Nettobaupläche

Geltungsbereich gesamt (= Bruttobaupläche)	14.492 m²
abzüglich geplanter öffentlicher Straßenverkehrsfläche (inkl. Geh- und Radweg)	1.690 m ²
abzüglich geplanter öffentlicher Grünflächen	971 m ²
Nettobaupläche (Sondergebiet)	11.831 m²

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Festsetzungen im Bauordnungs- und Grünordnungsplan	Geltungsbereich	
	gesamt in m ²	in %
öffentliche Straßenfläche	1.229 m ²	8,5
öffentlicher Geh- und Radweg	464 m ²	3,2
öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün, magere Grasflächen, Schotterrasen und Straßengraben	968 m ²	6,7
Nettobaupläche (= private Grundstücksfläche im Sondergebiet)	11.831 m ²	81,6
Geltungsbereich	14.492 m²	100,0

Festsetzungen im Bauordnungs- und Grünordnungsplan	Geltungsbereich	
	gesamt in m ²	in %
bebaubare Flächen Hauptbaukörper (=Umgriff der Baugrenzen)	4.659 m ²	39,4
bebaubare Flächen Nebenanlagen, Stellplätze, Einhausung Tiefgaragen-Abfahrt	1.076 m ²	9,1
private Erschließungsfläche	496 m ²	4,2
private Erschließungsfläche – verkehrsberuhigter Bereich	2.117 m ²	17,9
private Erschließungsfläche – Fußweg	451 m ²	3,8
private Grünfläche	1.224 m ²	10,3
private Grünfläche – Gartenzone	1.808 m ²	15,3
Nettobaupläche (= private Grundstücksfläche im Sondergebiet)	11.831 m²	100,0

7. Voraussichtliche Kosten

7.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung

Die Anschlusskosten werden nach der gültigen Wassersatzung berechnet. Die Kosten für die Sicherstellung der Wasserversorgung werden anfallen durch ein erforderliches Heranführen der Wasserleitung aus der Gottfriedingerschwaige sowie die jeweiligen Erschließungsanschlüsse zu Baugrundstücken. Die Kostenregelung erfolgt hierzu zwischen dem Projektentwickler des Sondergebietes und dem Zweckverband Wasserversorgung Mittlere Vils „unter anderem auf der Grundlage der Satzungsregelungen des Zweckverbandes.“

7.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung

Die Kosten für die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung werden anfallen durch ein erforderliches Heranführen der Abwasserleitung aus der Gottfriedingerschwaige sowie die jeweiligen Erschließungsanschlüsse zu Baugrundstücken. Die Kostenregelung erfolgt dazu zwischen dem Projektentwickler des Sondergebietes und der Verwaltungsgemeinschaft Mamming-Gottfrieding unter anderem auf der Grundlage der Satzungsregelungen der Verwaltungsgemeinschaft.

7.3 Finanzierung der Erschließungskosten

Die Kosten für die Gebietserschließung werden mit der Gemeinde Gottfrieding im Rahmen entsprechender städtebaulicher Erschließungsverträge vereinbart und gesichert. Über den städtebaulichen Vertrag wird dann der anfallende Kostenaufwand an den Projektentwickler weitergegeben.

■ 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. L, 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 (UVPG) 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 Leitfa- den (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.

■ Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.4.1

0.2.4.1 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Planzeichen 13.1 und 13.2 zu pflanzende Großbäume H 4xv STU 20-25 in öffentlichen und privaten und Grünflächen

Großbäume	Straßenraumbegrünung auf öffentlichen und privaten Grünflächen, Begrünung von privaten Stellplätzen, Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (auch als Säulenform)
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche (auch als Säulenform)
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Planzeichen 13.1 zu pflanzende Obstbäume H 4xv STU 20-25

Obstbäume	Bepflanzung der internen Ausgleichsfläche (Planzeichen 13.4), Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm
Apfelsorten:	Danziger Kantapfel, Fromms Goldrenette, Gehrers Rambour, Jakob Fischer Landsberger, Renette, Manks' Kuchenapfel, Mauzenapfel
Birnensorten:	Feuchtwanger Winter-Butterbirne, Gute Graue, Ulmer Herbst-Butterbirne
Zwetschgensorten:	Hauszwetschge, Schöne von Löwen, Wangenheims Frühzwetschge
Kirschsorten:	Ampfurter Knorpelkirsche, Früheste von der Mark, Große schwarze Knorpelkirsche, Ludwigs Frühe

Auswahl an Gehölzen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß textlicher Festsetzung 0.2.3.1

Heister

Pflanzqualität:
verpflanzter Heister, 200-250 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne

Sträucher

Pflanzqualität:
verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball