

---

# Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding durch Deckblatt Nr. 9 (i. S. „Hackerskofen- Mitte“)

---

**Verfahrensvermerke:**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans m. integriertem Landschaftsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan in der Fassung vom ..... festgestellt.

Gottfrieding, den .....

Gemeinde Gottfrieding

.....  
Gerald Rost, 1.Bürgermeister

- 
7. Das Landratsamt Dingolfing- Landau hat die Änderung Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 9 mit Bescheid vom ..... AZ. .... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Dingolfing, den .....

.....  
Landratsamt Dingolfing- Landau

- 
8. Ausgefertigt

Gottfrieding, den .....

Gemeinde Gottfrieding

.....  
Gerald Rost, 1.Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 9 wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan m. integr. Landschaftsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungs- und Landschaftsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gottfrieding, den .....

Gemeinde Gottfrieding

.....  
Gerald Rost, 1.Bürgermeister

---

## **Gemeinde Gottfrieding - Landkreis Dingolfing- Landau**

# **Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding durch Deckblatt Nr. 9 (i. S. Hackerskofen- Mitte“)**

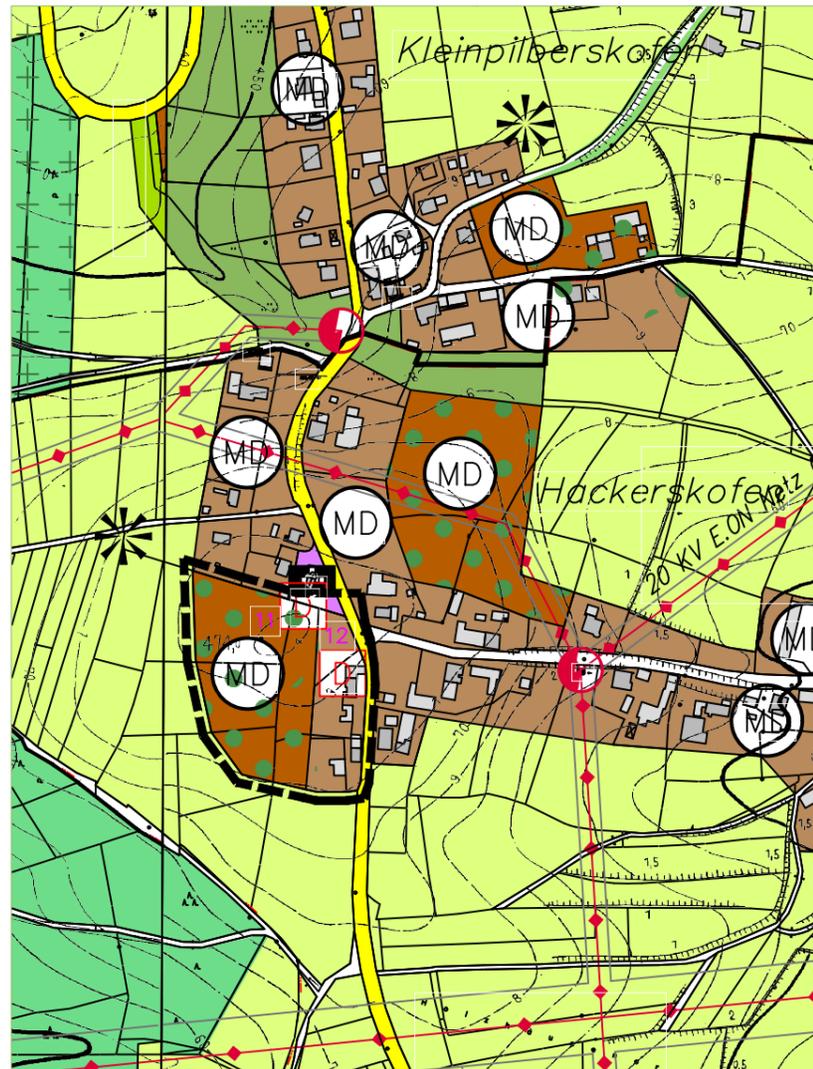
---

**Übersicht zu den Unterlagen:**

**Stand v. 07.06.2021**

- Verfahrensvermerke und Übersicht zu den Unterlagen (Seiten 1 u.2)
  - Plan Stand vor und nach Änderung (Seiten 3 und 4)  
Flächennutzungsplan 1 x bisher. rechtskräftiger Stand, 1 x Darstellung Änderung durch Deckblatt 9  
M 1:5000 und Zeichenerklärung/ planl. Festsetzungen = Seite 3  
Landschaftsplan 1 x bisher. rechtskräftiger Stand, 1 x Darstellung Änderung durch Deckblatt 9  
M 1:5000 und Zeichenerklärung/ planl. Festsetzungen= Seite 4
  - Begründung mit Umweltbericht insgesamt 11 Seiten (= Seiten 5 bis 15)
-

Flächennutzungsplan Gottfrieding bisher.  
rechtskräftiger Stand

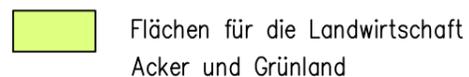


Denkmalpflege  
Bestand



Baudenkmal

Land- und forstwirtschaftliche Nutzung



Flächen für die Landwirtschaft  
Acker und Grünland

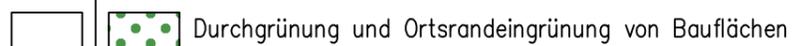
GRÜNFLÄCHEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 5, und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Bestehend | Planung

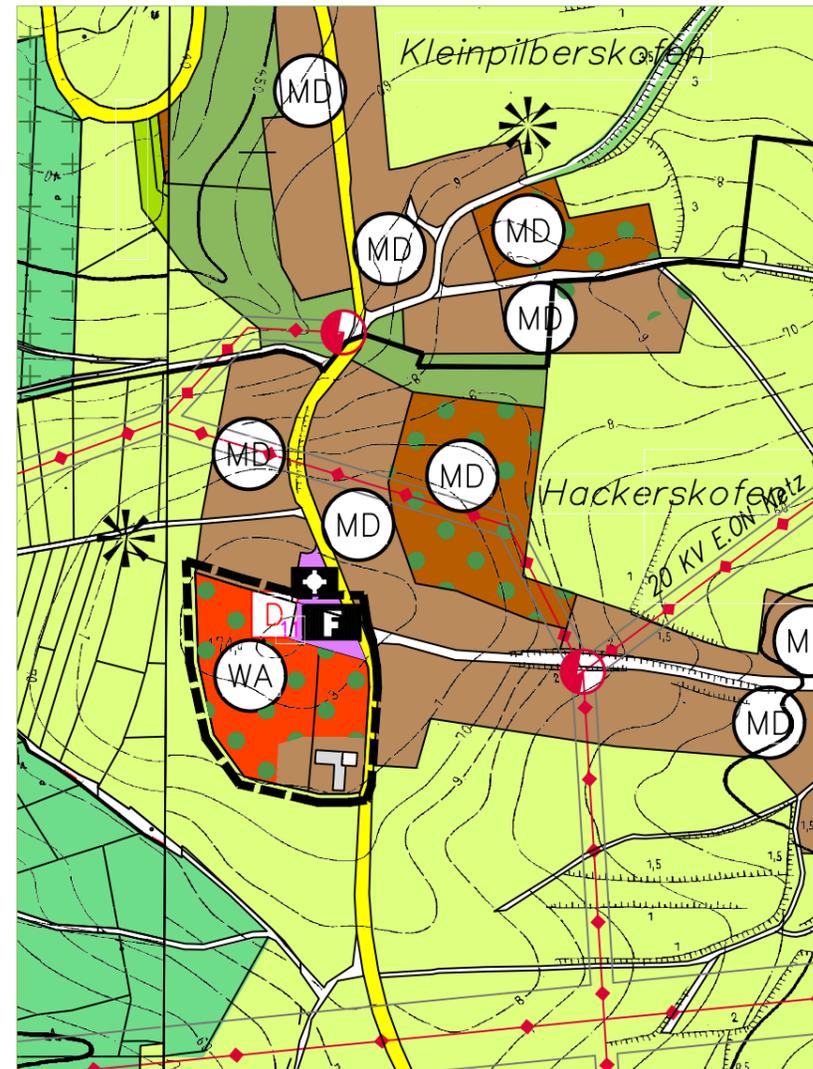


abschirmende u. gliedernde Grünflächen  
(bzw. von Bebauung freizuhaltende Zone)



Durchgrünung und Ortsrandeingrünung von Bauflächen

Änderung Flächennutzungsplan Gottfrieding  
durch Deckblatt Nr. 9



Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der Änderung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Bestand | Planung



Allgemeine Wohngebiete



Dorfgebiete

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN  
DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS; FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF;  
FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN  
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Bestand | Planung



Flächen für den Gemeinbedarf



Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen



Feuerwehr

VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bestehend | Planung



Örtliche Hauptverkehrsstraßen



Örtliche Straßenverkehrsflächen, Erschließungsstraßen, Wege

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 4, und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB.)

Bestehend | Planung



20 KV-Freileitungen mit Schutzabstand

Änderung des Flächennutzungs- und  
Landschaftsplanes  
der Gemeinde Gottfrieding

durch Deckblatt Nr. 9  
(i.S. "Hackerskofen- Mitte")

hier: Teil Flächennutzungsplan

Gemeinde Gottfrieding, Landkreis Dingolfing- Landau

Datum: 07.06.2021

M 1 : 5000

Planungsbüro Inge Haberl

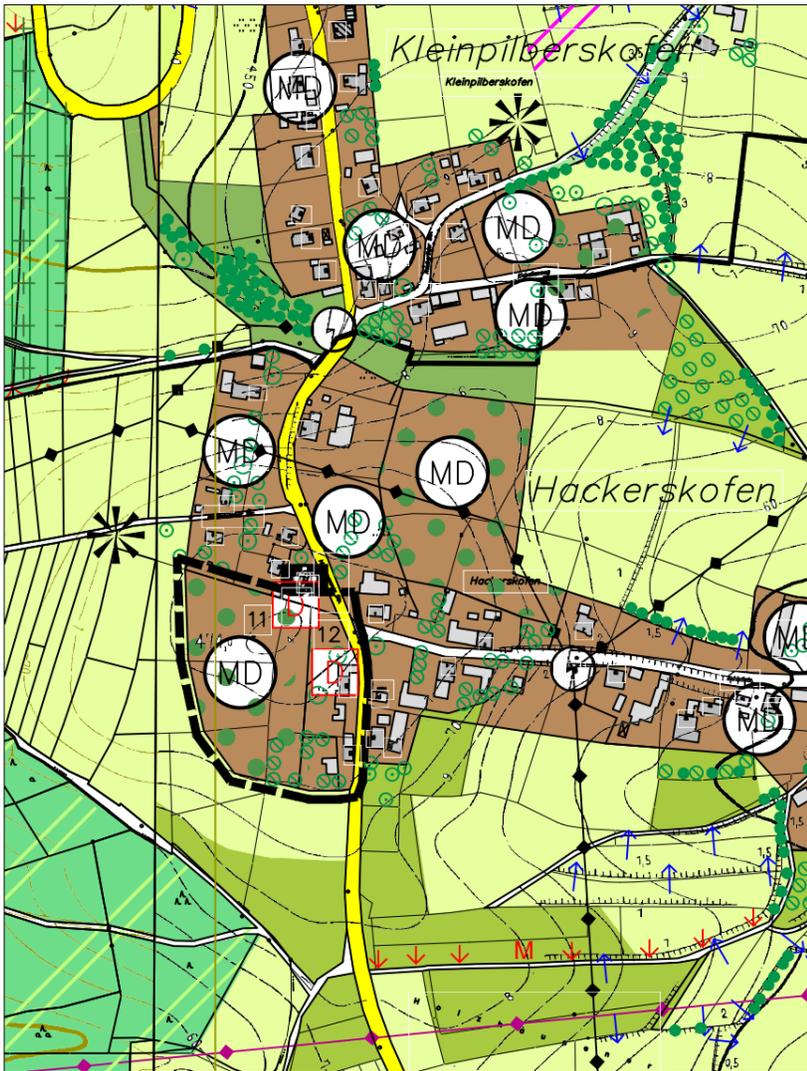
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf

Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014

E-mail: Inge.Haberl@t-online.de

Landschaftsplan Gottfrieding  
bisher. rechtskräftiger Stand



Land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Flächen für die Landwirtschaft  
Acker und Grünland

GRÜNFLÄCHEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 5, und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Bestehend | Planung

abschirmende u. gliedernde Grünflächen  
(bzw. von Bebauung freizuhaltende Zone)

Durchgrünung und Ortsrandeingrünung von Bauflächen

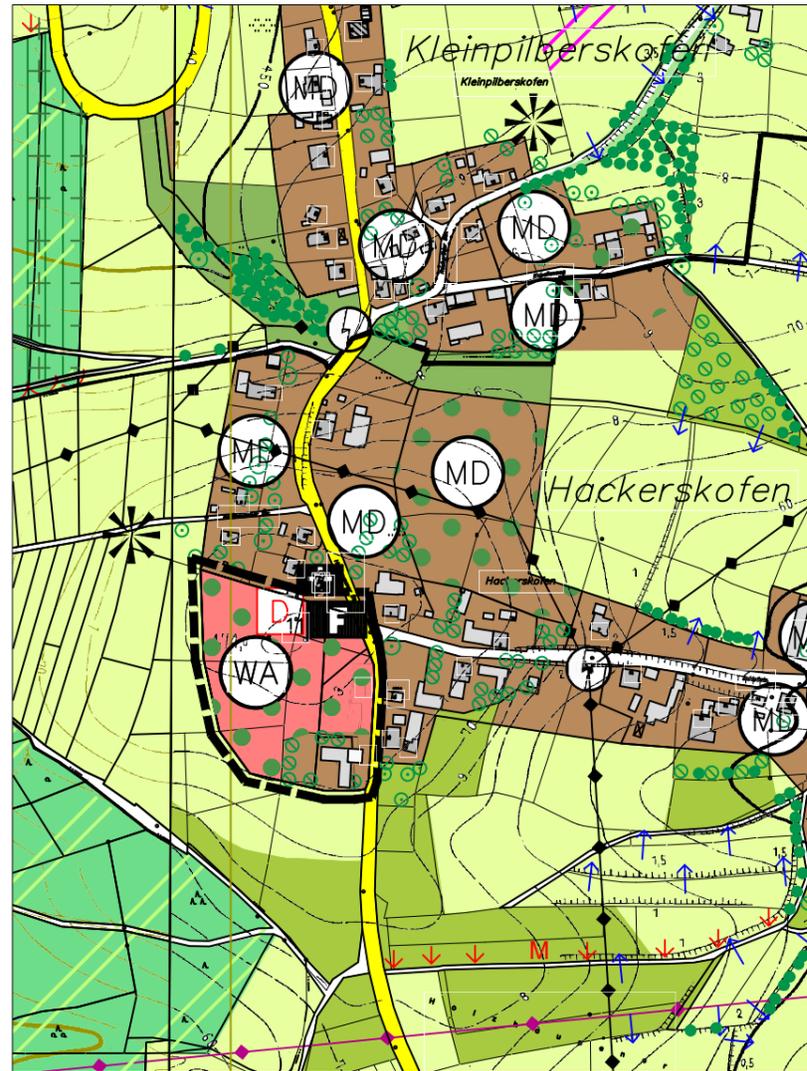
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 5 Abs. 2 Nr. 10, und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bestehend | Planung

Aussichtspunkt

Änderung Landschaftsplan Gottfrieding  
durch Deckblatt Nr. 9



Naturnahe Lebensräume, Naturschutzbedeutsame Bestände, Kleinstrukturen

Bestand

Baum

Obstbaum

Hecke, Gebüsch

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Zeichenerklärung laut bisherigem  
Flächennutzungs- und Landschaftsplan

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Bestand | Planung

Allgemeine Wohngebiete

Dorfgebiete

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS; FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF; FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Bestand | Planung

Flächen für den Gemeinbedarf

Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

Feuerwehr

VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bestehend | Planung

Örtliche Hauptverkehrsstraßen

Örtliche Straßenverkehrsflächen, Erschließungsstraßen, Wege

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 4, und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB.)

Bestehend | Planung

20 KV-Freileitungen mit Schutzabstand

Denkmalpflege

Bestand

Baudenkmal

Änderung des Flächennutzungs- und  
Landschaftsplanes  
der Gemeinde Gottfrieding

durch Deckblatt Nr. 9  
(i.S. "Hackerskofen-Mitte")

hier: Teil Landschaftsplan

Gemeinde Gottfrieding, Landkreis Dingolfing- Landau

Datum: 07.06.2021 M 1 : 5000

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

## Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding durch Deckblatt Nr. 9 (i. S. „WA Hackerskofen- Mitte“)

---

### Begründung:

Die Gemeinde Gottfrieding hat im Jahr 1995 damit begonnen den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufzustellen, der in der Fassung vom 09.03.2009 rechtswirksam wurde. Das hier beplante Gebiet ist in dieser Planung bereits aufgenommen. Aufgrund der damaligen noch stärkeren landwirtschaftlichen Prägung ist der bauliche Entwicklungsbereich hier allerdings als Dorfgebiet aufgenommen. Es handelt sich hier um das 9.te Deckblatt.

Nach Beschluss des Gemeinderates von Gottfrieding vom 29.06.2020 soll der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding durch Deckblatt 9 im Bereich Hackerskofen geändert werden, um die bisher als Dorfgebiet geplante Fläche bedarfsgerecht als Wohnbaugebiet bzw. Fläche für Gemeinbedarf (mit einer Fläche für die Feuerwehr) zu entwickeln.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 1,5 ha. Ca. 1,1 ha werden dabei in ein Allgemeines Wohngebiet geändert und ca. 0,1 ha in Flächen für Gemeinbedarf.

Es werden dabei keine neuen bzw. zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen, sondern es wird hier lediglich die Art der baulichen Nutzung angepasst im neuen, möglichen Bebauungsbereich. Parallel dazu erfolgt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Hackerskofen-Mitte“.

### 1. Anlass, Zielsetzung und Beschreibung der Planung

#### Planungsanlass/ Zielsetzung

Im Rahmen der Planung zum geplanten kleinen Baugebiet für den Ortsteil Hackerskofen, welches in diesem Bereich bereits im Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgenommen ist als Baufläche und durch die Gemeinde erworben werden konnte, wird im Norden ein Bereich eingeplant zur Errichtung des neuen Feuerwehrhauses. Im südlichen Bereich sollten Bauparzellen entwickelt werden zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen. Dementsprechend ist hier keine Mischung aus Landwirtschaft, nicht störendem Gewerbe und Wohnen, wie dem „Dorfgebiet“ entsprechend geplant, zumal sich auch im räumlichen Umfeld bzw. überhaupt in Hackerskofen in den letzten Jahren deutlich geändert hat und die landwirtschaftliche Nutzung deutlich abgenommen hat und diese Mischung hier so auch nicht erzielt werden kann.

Laut Vorbesprechungen am Landratsamt Dingolfing- Landau Bauamt im Jahr 2020 zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist dazu auch eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich. Insofern wurde dann mit Beschluss vom 29.06.2020 die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplans durch Deckblatt 9 beschlossen.

Die Gemeinde Gottfrieding will hier bedarfsgerecht und schrittweise die bereits 2009 eingeplanten baulichen Ergänzungen des best. Ortsteils Hackerskofen weiterverfolgen, allerdings modifiziert von der Art der baulichen Nutzung.

Der Bereich/ Standort selbst in Hackerskofen bei der Kirche St. Maria in zentraler und fast

ebener Lage ist hierfür gut geeignet. Es wird hier wieder die Lücke geschlossen zum Bestand, die nach dem Abriss des ehemaligen, extrem baufälligen, ursprünglich denkmalgeschützten Anwesens auf Flurnr. 69 größer geworden ist.

Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde die Nachverdichtung im Ortsteils Hackerskofen mit Kleinpilberskofen, was auch aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf den sorgsamsten Umgang mit Grund und Boden zu forcieren ist. Auf Grund des Rückgangs der Landwirtschaft können sich hier in den nächsten Jahren weitere Möglichkeiten ergeben. Hier könnten sich gute Ergänzungen im Sinne einer Ergänzung des Straßendorfcharakters ergeben durch Nachverdichtungen und auch durch Umnutzungen. Hackerskofen hat sich aus einer kleinen Streusiedlung von der Struktur in den letzten Jahrzehnten in Richtung Straßendorf hin entwickelt, der durch Nachverdichtung der bereits durch die Straße praktisch schon erschlossenen Grundstücke ergänzt werden sollte. Dies wäre aus landschaftsplanerischer Sicht v.a. insbesondere in den Bereichen/ Lücken anzustreben, die bislang nicht von wertvollen Gehölzstrukturen und Obstwiesen geprägt sind. Zudem wäre in Verbindung damit auch aus landschaftsplaner. Sicht anzustreben, die bestehenden Ortsrandzonen aufzuwerten. Bevor eine weitere Ergänzung/ Außenentwicklung über den hier im Deckblatt 9 beplanten Bereich in Hackerskofen hinaus erfolgt, sollte man versuchen die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Ortsteil soweit möglich zu nutzen (ökonomischer bez. Landverbrauch und Erschließungsaufwand).



Erst dann sollte man einer weiteren Ausdehnung nach außen wie der im Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich von Hackerskofen nach Osten eingeplanten baulichen Entwicklung bzw. einer anderweitigen Weiterentwicklung in geeigneter Form zu gegebener Zeit über die Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts entgegenreten.

Aktuell sind die Flächen im Sinne einer Nachverdichtung noch nicht verfügbar, so war z.B. eine potentielle Neuanlage/ Erweiterung am bestehenden Standort auch nicht möglich.

Insofern wurde nach einem neuen geeigneten Standort gesucht seitens der Feuerwehr und auch in Abstimmung mit der Gemeinde.

Das Feuerwehrhaus sollte in zentrale Lage bleiben und dem Bedarf entsprechend in neuer Dimension errichtet werden können. Insofern wurde dies anschließend an die Kirche eingeplant und die ergänzenden zur Wohnbebauung eingeplanten Flächen südlich davon in der Übergangszone zum bereits bestehenden Anwesen im Süden.

Aufgrund der grundsätzlich guten Eignung des geplanten Bereichs für eine bauliche Weiterentwicklung des Ortsteils Hackerskofen bleibt dieser auch wie schon 2009 im Flächennutzungsplan m. integriertem Landschaftsplan weiter in der Lage und in der Abgrenzung nach außen enthalten. Er wird nur bezüglich der Art der baulichen Nutzung geändert. Diese Zone wird in einer Teilfläche nun entsprechend dem Bedarf weiter konkretisiert und entwickelt über die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Hackerskofen Mitte“. Dieser ist so angelegt, dass er eine Erweiterung / Ergänzung nach Westen (ca. in der Dimension wie im Flächennutzungsplan bereits berücksichtigt) offenlässt.

#### Ausgangssituation/ bisher. Planung im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der überplante Bereich ist bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als geplantes Dorfgebiet „MD“ nach § 5 BauNVO eingetragen mit gepl. Ein- und Durchgrünung.

#### Änderungen durch Deckblatt 9

Es wird nun statt des ursprünglichen ergänzend zum Bestand eingeplanten Dorfgebiets in Hackerskofen ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen und der nördliche Teil als Fläche für Gemeinbedarf „Flächen für die Feuerwehr“ mit Kinderspielplatz eingeplant.

## **2. Vorgaben aus übergeordneten Planungen/ sonstigen Grundlagen**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern kurz: LEP sind hierzu Ziele bzw. Grundsätze aufgenommen. Allgemein gilt der Grundsatz der Vermeidung von Zersiedelung bzw. Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Flächensparen für die Entwicklung von Bauflächen. Die gepl. Änderung birgt keine zusätzliche Entwicklung nach außen, sondern stärkt und ergänzt den mittleren Bereich von Hackerskofen. Insofern wurde dies schon bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, der 2009 rechtswirksam wurde, als ergänzende Baufläche mit aufgenommen.

Der Regionalplan der Region 13 Landshut macht für die Änderungsbereiche keine spezifischen, der Änderungsplanung im Zuge des Flächennutzungs- und Landschaftsplandeckblatts ggfs. widersprechende Aussagen.

Es sind hier im Planungsgebiet und Umgriff keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete oder Bereiche mit Trenngrün oder zum Hochwasserschutz oder Vorranggebiete für Kies und Sand ausgewiesen.

#### Bundes-Immissionsschutzgesetz

Die Vorgaben des BImSchG dienen laut § 1 Absatz 1 dazu, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonst. Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen gegen Gefahren sollen laut § 1 Absatz 2 erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen vermieden werden. Diesem wird Rechnung getragen. Aufgrund der gepl. Nutzungen und der bestehenden Nutzungen im räumlichen Umfeld sind hier keine gravierenden Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **5. Begründung entsprechend § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB bzw. § 1 Abs. 3 Satz 5**

Mit der Änderung des BauGB 2013 wurde die Begründungspflicht für die Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen mit aufgenommen.

Der hier überplante Bereich ist bereits im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, der in den Jahren von 1995 bis 2009 aufgestellt wurde, als

ergänzende Baufläche mit aufgenommen. Insofern wird mit der vorliegenden Änderungsplanung keine bisher im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte landwirtschaftliche Nutzfläche neu überplant, sondern lediglich eine schon zur Bebauung vorgesehene Fläche.

Der Bereich war früher auf Flurnummer 69 von einem Anwesen mit umgebender Gartenfläche bestanden. Dieser Teil ist komplett abgerissen und entfernt worden und als Wiese/ Rasen angesät. Lediglich die darüber hinaus gehenden Fläche auf Flurnummer 69/1 wurde bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) genutzt.

Die Entwicklung ist hier im Hinblick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftl. Nutzflächen nur schrittweise und bedarfsgerecht geplant auf der Ebene des Bebauungsplans, um nicht mehr landwirtschaftliche Nutzflächen zu beanspruchen/ aus der Nutzung zu nehmen als erforderlich. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan erstreckt sich nur auf die Flurnummern 69 und 69/1 bzw. den Anschluss in Richtung Kirche St. Maria auf Flurnummer 46/12, die darüber hinausgehenden Teilflächen bleiben weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Ausgleichsfläche ist als Teil einer größeren Ausgleichsfläche geplant, die den landschaftsplanerischen Zielsetzungen entspricht bzw. naturschutzfachlich geeignet ist. Es handelt sich dabei um eine frühere landwirtschaftliche Nutzfläche, die aufgrund der Grundstücksgröße, Form, Hängigkeit usw. weniger wertvoll und attraktiv bzw. geeignet ist für intensive und insbesondere ackerbauliche Nutzungen. Die Fläche wird als Extensivwiese entwickelt im Obst und Heckenstrukturen, somit bleibt hier eine gewisse weitere landwirtschaftliche, allerdings extensive Nutzung.

## **6. Erschließung und Brandschutz**

Die Fläche schließt direkt an die Holzhausener Straße an und ist somit bereits erschlossen bzw. angebunden an das öffentliche Netz. Das Trinkwasser- bzw. Abwassernetz der Gemeinde, die Telekommunikationserschließung, Stromversorgung sind im Bereich der Holzhausener Straße bereits gegeben. Es sind nur noch Fortführungen v.a. im Bereich der im Bebauungsplan geplanten Straße ins Gebiet erforderlich, die bei einer Erweiterung nach Westen weiter fortgeführt werden können. Die Abfallentsorgung erfolgt über den AWW.

Die einschlägigen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und der dazu erlassenen Verordnungen (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und Technischen Regeln (TRENWG) sind zu beachten.

Feuerwehren sind im Gemeindegebiet von Gottfrieding in allen größeren Ortsteilen vorhanden und auch hier in Hackerskofen, so dass die Hilfsfrist nach Art. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes eingehalten werden kann. Hier ist sogar der geplante neue Standort der Feuerwehr Hackerskofen im Geltungsbereich der Änderungsplanung mit eingeplant.

## **7. Naturschutzrechtliche Belange: Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Aspekte**

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser Änderung durch Deckblatt Nr. 9 grundsätzlich anzuwenden. Die detaillierte Aufstellung ist in den Unterlagen zur Bebauungs- und Grünordnungsplanung beigefügt, die im Parallelverfahren geändert wird.

Laut Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist die Fläche der Gewerbegebietserweiterung der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) und im südlichen Teil „WA“ dem Typ B (geringer Versiegelungsgrad) und im Norden „Flächen für Gemeinbedarf“ dem Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Weiter konkretisiert wird dies im Detail im Rahmen der Bebauungs- und Grünordnungsplanung, wo auch die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung aufgezeigt werden und die Bilanzierung aufgezeigt wird und dann auch der erforderliche Ausgleich konkretisiert wird. Im vorliegenden

Fall ist der erforderliche Ausgleich über eine entsprechende Teilfläche von Flurnr 176 Gemarkung Gottfrieding in der Gemeinde Gottfrieding in räumlicher Nähe zum Eingriff eingeplant.

Die Planung greift nicht in Schutzgebiete/ geschützte Bereiche nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bayer. Naturschutzgesetz ein. Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG liegen nicht vor. Es sind keine Verbotstatbestände entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verzeichnen bzw. zu erwarten.

## 8. Umweltbericht

Der laut § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht ist als Teil II der Begründung angefügt. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der geplanten Änderung der Art der baulichen Nutzung im überplanten Bereich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden sind.

aufgestellt  
Wallersdorf, 07.06.2021

Gemeinde Gottfrieding



Planungsbüro Inge Haberl  
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

1.Bgm. Gerald Rost  
Gemeinde Gottfrieding

## Teil II der Begründung:

### Umweltbericht (vgl. § 2a BauGB)

#### **Gemeinde Gottfrieding - Landkreis Dingolfing- Landau**

---

#### **Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding durch Deckblatt Nr. 9 (i. S. „WA Hackerskofen- Mitte“)**

---

**Hinweis: Parallel zu dieser Änderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Hackerskofen- Mitte“, auf die hier mit verwiesen wird. Hier erfolgt eine weitere Ergänzung mit detaillierteren Ausführungen.**

---

#### **1. Einleitung**

##### **1a Kurzdarstellung der Ziele u. Inhalte der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans**

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding ist seit 2009 rechtswirksam. Es ist dort der Ortsteil als Dorfgebiet eingetragen. In der hier überplanten Lage ist ein ergänzendes geplantes Dorfgebiet aufgenommen in die Planung und außerdem ein weiteres in Hackerskofen weiter nördlich nach Osten. Zu Kleinpilberskofen ist eine gliedernde Grünfläche als Grünzäsur eingeplant.

Mittlerweile wurde der Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch mehrere Deckblätter geändert und zwar vorwiegend im Bereich des Ortsteils Gottfriedingerschwaige. Hier im Bereich Hackerskofen/ Kleinpilberskofen sind seit der Aufstellung noch keine Änderungen erfolgt. In den letzten Jahren ist die Landwirtschaft im Gemeindegebiet und insbesondere auch in Hackerskofen stark zurückgegangen. Dagegen besteht Bedarf an Wohnraum insbesondere für Leute, die im Dorf bleiben wollen. Außerdem wird ein neues Feuerwehrhaus geplant/ benötigt, das in dem zentralen Bereich und in Verbindung mit den baulichen Erweiterungsflächen im Bereich der Mitte von Hackerskofen realisiert werden soll. Hierzu wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan geändert. Es wird statt des früher geplanten Dorfgebiets ein allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf „Flächen für die Feuerwehr und ein Kinderspielplatz eingeplant. Dabei wird auch die Kennzeichnung des nicht mehr vorhandenen Baudenkmals aus der Darstellung genommen.

##### **1b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB ist im Zuge der vorliegenden Planung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- ergänzte Fassung 2003“ anzuwenden.

Ziele aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern

3.1 Flächensparen

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden

Diesem Ziel wird mit der Planung im Grundsatz Rechnung getragen.  
Im Regionalplan sind auch keine der Planung widersprechenden Aussagen eingetragen.

Im von der Planung betroffenen Bereich des Gemeindegebiets sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (wie Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet, FFH- oder SPA- Gebiet usw.) bzw. als Überschwemmungsgebiet oder zum Grundwasserschutz o.ä. ausgewiesen. Kartierte Biotope nach Biotopkartierung Bayern sind ebenfalls nicht betroffen/ beeinträchtigt durch die Planung. Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dingolfing- Landau werden für die Lage des gepl. Sondergebiets keine spez. Aussagen gemacht, es ist hier kein Schwerpunktgebiet eingetragen. Auch sonst sind hier keine spezifischen Planungsaussagen enthalten bzw. sind hier keine der Planung grundsätzlich widersprechenden Aussagen.

Im Hinblick auf Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie 92/43/EWG den europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL, die den Vorschriften laut Bundesnaturschutzgesetz § 44 BNatSchG unterliegen, sind durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Der Änderungsbereich liegt in Hackerskofen an der Holzhausener Straße. Es werden keine naturschutzrechtlich geschützten, ökologisch bedeutsamen oder besonders sensiblen Bereiche wie FFH- Gebiet, gepl. NSG, landschaftliche Vorbehaltsgebiete laut Regionalplan oder sonstige geschützte Bereiche wie Bachtäler/ Überschwemmungsbereiche o.ä.) betroffen bzw. beeinträchtigt. Das ursprünglich im Änderungsbereich ausgewiesene Baudenkmal ist in Abstimmung und mit Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde bereits entfernt worden. Bodendenkmäler sind in näheren Umgriff in und um Hackerskofen nicht ausgewiesen. Die übrigen Flächen des Änderungsbereichs waren bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt. Das Gebiet ist nur kleinflächig wirksam auf das Landschaftsbild.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche als Dorfgebiet eingeplant. Die Mischung, wie sie in einem Dorfgebiet typisch ist, ist allerdings so nicht mehr realisierbar aufgrund des Rückgangs der Landwirtschaft.

### **2b Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Änderung der Art der Nutzung im Flächennutzungsplan bereitet den Schritt zu einer Veränderung zwar vor, allerdings wird er erst mit der nächsten Planungsebene – Bebauungs- und Grünordnungsplan konkreter planerisch festgelegt und später umgesetzt.

Durch die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung werden keine weiteren Flächen neu beansprucht und versiegelt. Durch die räumliche Anordnung wird der Bereich um die Mitte mit der Kirche bis zum Bestand im Süden ergänzt bzw. wieder geschlossen.

Gewässer sind nicht betroffen. Die einschlägigen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und der dazu erlassenen Verordnungen (Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung) und Technischen Regeln (TRENWG) sind entsprechend zu berücksichtigen im Zuge der Konkretisierung der Planung.

Die Auswirkungen auf Klima/ Luft sind ohnehin sehr gering durch die kleinflächige, bauliche Erweiterung. Durch die Änderung der Art der Nutzung ergibt sich hier keine Verschlechterung.

Bezüglich Wirkung auf Schutzgut Mensch ist durch die Änderung kaum eine Veränderung veranlasst. Der Bereich um die Kirche bleibt offen und zugänglich wie bisher. Das Plangebiet

war bereits als Baufläche in dieser Lage eingeplant und ist nicht besonders relevant für Freizeit und Erholung.

Die geplante Änderung durch Deckblatt 9 bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild auch ohne gravierende Veränderung. Eine dichtere Bebauung in einem Teilbereich mit Errichtung eines Feuerwehrhauses wäre auch im Dorfgebiet möglich gewesen.

Kultur- und Sachgüter sind nicht direkt betroffen durch die Änderung in Deckblatt 9. Das ehemalige denkmalgeschützte Anwesen ist nach erteilter Erlaubnis bereits entfernt. Dies ist keine Folge dieser Änderungsplanung, sondern nur die planliche Nachführung. Die Fläche mit der Kirche bleibt von der Planung unberührt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen bzw. Biotopvernetzung, ergeben sich durch die Änderung keine Veränderungen durch die Änderung in Deckblatt 9. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind aufgrund der Bestandssituation nicht angezeigt, es sind keine entsprechenden Artvorkommen zu verzeichnen.

Es wird keine zusätzliche Fläche gegenüber dem bisher. rechtswirksamen Stand des Flächennutzungs- und Landschaftsplan neu beansprucht. Zudem erfolgt die weitere Umsetzung auf der Bebauungsplanebene auch nur schrittweise und dem Bedarf entsprechend. Die eingepl. Ausgleichsmaßnahme ist Teil einer größeren Ausgleichsfläche. Bei der Pflege ist die Einbeziehung örtl. Landwirte geplant. Agrarstrukturelle Belange sind soweit möglich berücksichtigt.

#### Betrachtung der Bauphase

In dieser Phase ist mit etwas stärkerer „Beunruhigung“ in Form von höherem Verkehrsaufkommen, und etwas Baulärm zu rechnen.

Betrieb und evtl. Emissionen, Abfälle o.ä.

Es sind mit der Entwicklung eines Wohngebiets bzw. der gepl. Gemeinbedarfsfläche keine bzw. kaum zusätzliche bzw. spezif. Emissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung usw. verbunden. Es werden nur zugelassene Bauteile verwendet.

#### Wechselwirkungen/ Risiken

Es sind auch unter Betrachtung eventueller Wechselwirkungen – mit der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung und Nutzungen bzw. der anschließenden, bleibenden landwirtschaftl. Feldbewirtschaftung - keine erheblichen, nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Mit dem Vorhaben sind keine besonderen Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden.

#### Kumulierung

Es sind keine weiteren Vorhaben/ Planungen im räumlichen Umfeld bekannt, so dass keine Umweltprobleme durch Kumulierung zu erwarten sind.

Die geplante Änderung bringt bei entsprechender Umsetzung der Bauleitplanung keine erheblichen, bleibenden Veränderungen/ Verschlechterungen gegenüber dem Bestand/ Ausgangszustand und im Hinblick auf die Schutzgüter mit sich, auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase usw.

## **2c geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Es sind mit der gepl. Entwicklung, der Änderung der Art der baulichen Nutzung in der eingepl. Lage keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

Es wurden bereits bei der Planung/ Standortwahl bei der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum

Ausgleich getroffen und weitere im Rahmen der gepl. Umsetzung im Bebauungs- und Grünordnungsplans:

- keine Beeinträchtigung naturschutzfachlich sensibler Bereiche und keine weitere Ausdehnung nach Außen, nur Änderung der Art der Nutzung in Anpassung an die Ortsentwicklung
- Geringhalten der versiegelten Flächen auf den Bedarf an Bauflächen und soweit von der Nutzung möglich (im Bereich zum Feuerwehrhaus höherer Versiegelungsgrad)
- Schaffung des entsprechenden Ausgleichs an naturschutzfachlich geeigneter Stelle auf einer größeren Ausgleichsfläche (als Teilbereich) und in räumlicher Nähe zum Eingriff in der Gemeinde im gleichen Naturraum

## **2d anderweitige Planungsmöglichkeiten/ Alternativenprüfung**

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entspricht dem Nutzungstyp des Gebietes und bezieht in der Planung auch die erforderlichen Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft mit ein. Es ist so lokalisiert, dass die Fläche die Lücke zwischen der Bebauung im Norden mit der Kirche und dem Bestand im Süden schließt, so dass der Bereich abgerundet wird. Die Lage ist auch städtebaulich weiterhin als geeignet anzusehen. Dabei bleibt auch der Erschließungsaufwand gering.

Eine andere Abgrenzung ist bisher nicht angestrebt/ erforderlich. In den kleineren Ortsteilen soll nur eine moderate, bedarfsgerechte Weiterentwicklung erfolgen, die größerflächigen baulichen Entwicklungen sollen in den Hauptorten der Gemeinde Gottfrieding und v.a. Gottfriedingerschwaige erfolgen. Insofern soll auch keine erneute oder größere Erweiterung nach außen in Hackerskofen eingeplant werden, sondern nur die Art der Nutzung modifiziert werden. Dies ist hier geplant, zumal sich eine Mischung, wie sie für ein Dorfgebiet typisch ist in diesem kleinen Bereich und aufgrund der gewünschten Schaffung von Wohnflächen und des Rückgangs der Landwirtschaft nicht darstellen lässt.

Sonstige Änderungen sind nicht vorerst veranlasst, zumal in der bestehenden Dorfgebietslage die Möglichkeiten zur Nachverdichtung entsprechend genutzt werden sollen.

Die Lokalisierung des Feuerwehrhauses wurde zur Straße und gleich in räumlicher Nähe zur Kirche vorgenommen. Der Kinderspielbereich soll dahinter in einer mit Grün durchsetzten Übergangszone zum Ortsrand erfolgen, was günstiger zu bewerten ist als die umgekehrte Anordnung. Die Wohnparzellen mit später möglicher Erweiterung sind südlich davon lokalisiert, Die ist günstiger von der Anordnung und im Hinblick auf die Weiterentwicklung zu werten als die potentiell denkbare umgekehrte Aufteilung.

Bezüglich des erforderlichen Ausgleichs stehen seitens der Gemeinde nicht viele Möglichkeiten zur Verfügung. Die gewählte Fläche ist sowohl aufgrund der Nähe zum Eingriff im Tertiären Hügelland als auch aufgrund des Entwicklungsziel besser geeignet als eventuelle andere im Isartal.

## **2e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB;**

Es sind mit dem Vorhaben – Entwicklung eines Wohngebiets- keine besonderen Auswirkungen bzw. Anfälligkeiten (nach dem laut BBP zulässigen Vorhaben) für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

### **3 zusätzliche Angaben**

#### **3a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Es wird die naturschutzrechtl. Eingriffsregelung im Zuge des Verfahrens angewandt. Parallel mit Deckblatt Nr.9 zum Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding wird auch der Bebauungs- und Grünordnungsplan zu „Hackerskofen- Mitte“ aufgestellt, wo die konkrete Bilanzierung und Regelung für den erforderlichen Ausgleich erfolgt.

Es sind u.a. die Daten des Fachinformationssystems Naturschutz (FIS-Natur), des Arten- und Biotopschutzprogramms, des Bodeninformationssystems, des Bayer. Denkmalatlas, des Regionalplanes und des Landesentwicklungsprogramms ausgewertet worden.

#### **3b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Aufgrund der Art der Planung – Änderung eines bisher eingepl. Dorfgebiets zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit Flächen für Gemeinbedarf im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (in Verbindung mit der parallel durchgeführten konkretisierenden Planung im Bebauungs- und Grünordnungsplan) und der nicht erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind hier auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

#### **3c allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die vorliegende Planung im Deckblatt Nr. 9 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding trägt dazu bei, die gepl. Entwicklung abzustimmen und in den entsprechenden rechtlichen Planungsrahmen zu bringen. Die Ausweisung als Wohngebiet entspricht der gewünschten Entwicklung auch in Abstimmung auf die Gesamtentwicklung des Ortsteils und ermöglicht die geplanten baulichen Erweiterungsmaßnahmen in Kombination mit einer geordneten Einpassung in die Landschaft.

Es sind damit keine erheblichen nachteiligen bleibenden Veränderungen der Umweltauswirkungen verbunden bei ordnungsgemäßer Umsetzung sowohl während des Baus bzw. des Betriebs oder im Hinblick auf Wechselwirkungen für Schutzgüter: Mensch/ Gesundheit, Pflanzen und Tiere/ Biotope, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Landschaftsbild/ Erholung als bezüglich der Kultur- und Sachgüter und des Schutzguts Fläche. Bezüglich Pflanzen/ Tiere/ Biotope sind mit der Änderung auch keine gravierenden nachteiligen Veränderungen verbunden. Die Erbringung des erforderlichen naturschutzrechtl. Ausgleichs ist geplant über die entsprechende Teilfläche des Grundstücks Flurnr 176 Gemarkung Gottfrieding als extensive Wiese mit Obst und Heckenstrukturen in räumlicher Nähe zum Eingriff.

#### **3d Quellen**

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl S.2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020

BayNatSchG: Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

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

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

Auszug aus Biotopkartierung Bayern Flachland über FinView und weitere Umweltinformationen  
über FinView, Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Abruf v. April 2019,

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

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

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

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND  
UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte  
Fassung). München 2003

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNENER; FÜR BAU  
UND VERKEHR: Der Umweltbericht in der Praxis, München ergänzte Fassung v. 2007

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I  
S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)  
geändert worden ist

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im  
Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren  
Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

Regionalplan Region 13 Landshut (in der Fassung nach 10. Änderung vom 18. Januar 2019

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550,  
BayRS 230-1-5-W), geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751)

aufgestellt  
Wallersdorf, 07.06.2021

Gemeinde Gottfrieding,



Planungsbüro Inge Haberl  
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

1.Bgm. Gerald Rost  
Gemeinde Gottfrieding