

Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 14 Teil A und B Industriegebiet Gottfrieding West Gemeinde Gottfrieding

VORENTWURF

Begründung

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Dingolfing-Landau
Gemeinde Gottfrieding
Verwaltungsgemeinschaft Mamming
vertreten durch
Gerald Rost, Erster Bürgermeister
Hauptstraße 15
94437 Mamming
Telefon 0955 9311-0
Telefax 0955 9311-75
vg@gottfrieding.de

Planung
M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A
P A P I E R E R S T R A S S E 1 6 8 4 0 3 4 L A N D S H U T
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung
Dipl. Ing. Marion Linke
B. eng. Christina Buhr
B. eng. Marie Priller

Landshut, den 2. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Lage und Größe des Planungsgebietes	3
3.	Planungserfordernis – Städtebauliche Gründe	3
4.	Übergeordnete Planungen	7
4.1	Vorgaben der Landesplanung	7
4.2	Vorgaben der Regionalplanung und Waldfunktionsplan.....	8
4.3	Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen.....	8
5.	Ausgangssituation	9
6.	Planungsinhalte – Deckblatt Nr. 40	9
6.1	Grundzüge der städtebaulichen Konzeption	9
6.2	Erschließung	10
6.3	Gliedernde Grünflächen	10
7.	Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	11
8.	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	14
9.	Ver- und Entsorgung	14
10.	Immissionsschutz	15
11.	Denkmalpflege	15
12.	Nachrichtliche Übernahmen	16
■	Rechtsgrundlagen	17

Anlagen

- **Umweltbericht nach § 2a BauGB** zum Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 14 und Bebauungs- und Grünordnungsplan Industriegebiet „Gottfrieding West“ Teil A und B (41 Seiten) mit
 - Skizze Bestandssituation – Teil A – M 1 : 2.000
 - Skizze Bestandssituation zu den Maßnahmen zum Artenschutz – inkl. Teil B – M 1 : 2.000
 - **externe Maßnahmen zum Artenschutz – Konzept** – M 1 : 2.000
 - Fl.Nr. 357, Gemarkung Thürnthenning, Bestand 02/2021 Baumstandorte M 1 : 1.000
 - Fl.Nr. 357, Gemarkung Thürnthenning, Bestand 02/2021 Tabelle Baumstandorte 2 Seiten
 - **Ausgleichskonzept** Fl.Nr. 357, Gemarkung Thürnthenning M 1 : 2.000
 - **Ausgleichskonzept** Fl.Nr. 437 Tfl., Gemarkung Thürnthenning M 1 : 2.000
 - **Ausgleichskonzept** Fl.Nr. 1209, Gemarkung Gottfrieding..... M 1 : 2.000
 - **Ausgleichskonzept** Fl.Nr. 1467, Gemarkung Ottering..... M 1 : 2.000
 - **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** GI Gottfrieding West Landkreis Dingolfing-Landau, Flora + Fauna Partnerschaft, Bodenwöhrstr. 18a, 93055 Regensburg, Dipl.-Biol. Robert Mayer, vom 02.06.2025 (15 Seiten)
-

1. Anlass der Planung

Das Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan Industriegebiet „Gottfrieding West“ der Gemeinde Gottfrieding ist erforderlich, da die Gemeinde beabsichtigt, rund 14,6 ha Industrieflächen im unteren Isartal auszuweisen, um die Ansiedlung großflächiger Logistik-Betriebe oder erheblich belastigender, großflächiger Industrieansiedlungen (Produktion) zu ermöglichen und dem gegebenen Bedarf derartiger Flächen Rechnung zu tragen. Der Geltungsbereich Teil A liegt südlich der Autobahn A 92 sowie westlich der Kreisstraße DGF 15. Ein Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Die Gemeinde Gottfrieding zählt zum Großraum Dingolfing und liegt nahe der Autobahn A 92. Sie ist Teil des allgemeinen ländlichen Raums zwischen dem Mittelzentrum Landau a. d. Isar im Osten und dem Oberzentrum Dingolfing im Westen gelegen. Das Gemeindegebiet gehört zum Landkreis Dingolfing-Landau im Regierungsbezirk Niederbayern. Das Planungsgebiet befindet sich 730 m nordwestlich des Ortsteils Gottfriedingerschwaige, südlich der Autobahn A 92 und westlich der Kreisstraße DGF 15. Die Geländeoberfläche weist eine Höhenlage von ca. 352 müNN auf und fällt kaum merklich nach Südosten hin ab. Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ in der Untereinheit „061 Unteres Isartal“.

Die Größe des Geltungsbereichs Deckblatt Nr. 14 **Teil A** beträgt **14,6 ha**. Flächen für die Landwirtschaft und kleinflächig örtliche Wege werden in ein Industriegebiet (GI) umgewandelt werden. Die Planung beinhaltet 12,15 ha Industriegebiet (GI) und 0,40 ha für die öffentliche Hauptverkehrsstraße. Auf öffentliche Wege entfallen 0,03 ha. Für abschirmende und gliedernde Grünflächen ergeben sich 1,77 ha sowie 0,29 ha für öffentliche Grünflächen am Südrand mit Baumreihe. Die Erschließung der Industrieflächen erfolgt über einen Kreisverkehr von der Kreisstraße DGF 15 und eine neue Zufahrtsstraße am Südrand mit einem Wendeplatz im Südwesteck. Die Straßenführung ermöglicht auch auf den verbleibenden unbebauten Flächen im Umfeld zukünftig eine wirtschaftliche Einteilung der Industrieparzellen.

Weiterhin werden **in Teil B 2,38 ha der Maßnahmen für den Artenschutz** mit der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Hier wird die Entwicklung von Feuchtwiesen auf den bisherigen Waldflächen vorgesehen.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Gottfrieding im Landkreis Dingolfing-Landau liegt 4 km Luftlinie von der Stadtmitte Dingolfing entfernt. Das Planungsgebiet erstreckt sich im Nordwesten des Gemeindegebietes Gottfrieding, nordwestlich der Ortschaft Gottfriedingerschwaige. Die Autobahn A 92 bildet den Nordrand des Geltungsbereiches Deckblatt Nr. 14 Teil A. Die Kreisstraße DGF 15 mit Brücke, Dammbauwerk und Kreisverkehr stellt die westliche Begrenzung dar ist nicht mehr Teil des Planungsgebietes.

Durch die direkt angrenzende Kreisstraße DGF 15 und der Nähe zur Autobahnanschlussstelle Dingolfing-Ost ist eine sehr gute verkehrliche Anbindung gegeben.

Sowohl das in rund 860 m nördlicher Entfernung gelegene FFH-Gebiet „Mettenbacher, Griesenbacher und Königsauer Moos (Unteres Isartal)“ als auch das in ca. 260 m nordöstlicher Entfernung beginnende Vogelschutzgebiet „Wiesenbrütergebiete im unteren Isartal“ weisen nach der FFH-Richtlinie geschützte Lebensraumtypen (NATURA 2000 Gebiete) auf, siehe Näheres hierzu im Umweltbericht Kapitel 5).

Im Geltungsbereich Teil A bestehen keine Waldflächen. Dementsprechend sind keine Aussagen in der Waldfunktionskarte vorhanden. Die nächstgelegenen in der Waldfunktionskartierung dargestellten Waldflächen befinden sich nördlich der Autobahn sowie südlich von Gottfrieding. Ein biotopkartierter Gehölzbestand beginnt etwa 75 m südwestlich von Teil A.

Allerdings stellt Teil B mit 2,38 ha eine Waldfläche dar. Der Waldfunktionsplan weist diesen als Schutzwald für Emissionen, Lärm und lokales Klima aus.

3. Planungserfordernis – Städtebauliche Gründe

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 keine vergleichbaren, großzügig zugeschnittenen, unbebauten Industriegebiete, die für die Ansiedlung eines großflächigen Logistikbetriebes oder anderer großflächiger Industriebetriebe geeignet sind. Industriegebietsflächen für hier nur in Frage stehende großflächige Betriebsansiedlungen (vgl. Tabelle 1) bestehen in tauglicher Weise im maßgeblichen Umgebungsbereich der Gemeinde Gottfrieding kaum.

Industrie- und Gewerbeflächen in der näheren Umgebung des Planungsgebiets zielen meist auf kleinräumigere und kleinflächigere Gewerbebetriebe, mit Ausnahme des Industrie- und Gewerbegebietes „Benkhauser Straße“ in Mamming und des Industriegebietes „Wallersdorf Nord“, ab.

Tabelle 1: verfügbare Gewerbeflächen in der näheren Umgebung (auch außerhalb Gemeindegebiet) (Quelle: www.sisby.de, abgerufen am 30.11.2015)

Gemeinde	Name	Art	Größe
Gottfrieding	Gottfriedingerschwaige	Gewerbegebiet	1,7 ha
Mamming	Benkhauser Straße	Gewerbegebiet	5,0 ha
Mamming	Benkhauser Straße	Industriegebiet	5,0 ha
Landau a. d. Isar	Fichtheimer Feld	Gewerbegebiet	5,0 ha
Landau a. d. Isar	Landau Nord	Industriegebiet	3,0 ha
Wallersdorf	Wallersdorf Nord	Industriegebiet	18,5 ha
Pilsting	Gewerbe- und Wertstoffzentrum	Gewerbegebiet	7,0 ha
Pilsting	Bürgerwiesen	Industriegebiet	6,0 ha
Pilsting	Herrenäcker	Gewerbegebiet	3,0 ha

weitere großflächige Entwicklungen seit 2015 (Quelle: Geoportal)

Gemeinde	Name	Art	Jahr	Größe
Wallersdorf	Industriegebiet Logistikzentrum	Industriegebiet	2015	43,3 ha
	Gewerbepark Wallersdorf Nord II	Industriegebiet	2022	12,8 ha
	Gewerbepark Wallersdorf Nord Dbl. 4	Industriegebiet	2023	27,2 ha
Landau a. d. Isar	Autorasthof Pilsting seit 2016	Industriegebiet	2016	15,3 ha
Pilsting	GI Pilsting-Großköllnbach	Industriegebiet	2017	19,0 ha
	GI Pilsting-Großköllnbach Erweiterung	Industriegebiet	2020	15,3 ha

Tabelle 2: verfügbare Gewerbeflächen im Gemeindegebiet seit 2015 (Quelle: Gemeinde Gottfrieding 05/2025)

neuer Gewerbegebietsausweisungen bzw. Planungen seit dem Industriegebiet Gottfrieding Nord			
Gemeinde	Name	Art	Größe
Gottfrieding	VEP in Frichlkofen	Gewerbegebiet	0,68 ha
Gottfrieding	Fl.Nr. 740, Gemarkung Gottfrieding	Gewerbefläche zum Verkauf	0,46 ha
Gottfrieding	Fl.Nr. 3364, Gemarkung Gottfrieding	Halle für Bauhof	0,48 ha

Tabelle 3: Anfragen von geeigneten Industriebetrieben seit 2018 (nach LEP-Ziel 3.3, sog. Atypik) (Quelle: Gemeinde Gottfrieding 05/2025)

Anfragen für gewerbliche Bauflächen an die Gemeinde Gottfrieding in den letzten sieben Jahren			
Betrieb gem. Vorgaben LEP 3.3 Z	Branche	Jahr der Anfrage	Betriebsgröße
Entsorgungsbetrieb im Zwei- bis Dreischicht-Betrieb, Genehmigung nach BImSchG erforderlich	Automobilbranche	2022 und 2025	3 – 4 ha
Logistikunternehmen	Dienstleister für Automobil-Zulieferer	2024	10 ha
Versorgungslager Einzugsraum Niederbayern (= Logistik)	Lebensmittel-Discounter	2022, 2023	
Logistikunternehmen	Dienstleister für Automobil-Zulieferer	2024	10 ha
metallverarbeitender Betrieb (= Produktion)	Feuerverzinkungsbranche	2018-2020 und 2024	5 ha

Die Gemeinde Gottfrieding liegt auch unter regionalplanerischer Betrachtung im Nahbereich des großen Industriestandortes Dingolfing und kann und soll zu diesem Industriestandort bebaubare Industrieflächen zur Verfügung stellen, was deutlich dazu beitragen kann, den Industrieraum Dingolfing konzentriert weiter zu entwickeln. Insoweit wird ein Widerspruch zur Regionalplanung hier nicht angenommen.

Die Gemeinde möchte mit der Industriegebietsansiedlung in Gottfrieding im Bedarfsfall auch dem nahe gelegenen Automobilkonzern in Dingolfing bei der Suche von Standortalternativen eine Alternative bieten. Vergleichbar große, noch freie potenzielle Flächen für Industriegebiete sind in der Region um Dingolfing kaum noch vorhanden, wie die Tabelle 1, siehe oben, zeigt. Mit Ausnahme der Standorte Wallersdorf, Landau a. d. Isar und Pilstting sind nur kleinflächige bis mittelgroße Gewerbeflächen von 1,7 bis 7 ha verfügbar, jedoch nicht in der Dimension von 10 ha mit Entwicklungspotenzial zu größeren Flächen, wie hier v. a. Richtung Westen gegeben. Zudem hat das Planungsgebiet den Vorteil, dass bei einer blockierten Autobahnausfahrt weitere Zufahrtsmöglichkeiten gegeben sind.

Die Gemeinde Gottfrieding ist sich des **Eingriffes in den Landschaftsraum** des unteren Isartales bewusst. Es erfolgten im Rahmen des Planungsprozesses vielfältige Vorabstimmungen auch mit dem Landratsamt Dingolfing-Landau und der Stadt Dingolfing, die zur vorliegenden, optimierten Planung führten. Unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage, der Wahrung des Trennungsgrundsatzes zu Wohngebieten, Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (z. B. durch Minimierung der Erschließungsflächen, Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge u. v. m.) wird die vorliegende Planung angestrebt. Der wassersensible Bereich und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet werden hierbei mit besonderer Gewichtung des Belanges Natur und Landschaft im Rahmen der Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

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

Im **übergeordneten Kontext** ist festzustellen, dass die Entwicklung des Industriegebietes südlich der Autobahn stattfindet. Folgende Gesichtspunkte sind zu beachten:

- Entwicklung auf der „richtigen“ Seite südlich der Autobahn A 92,
- verkehrsgünstige Lage am Autobahnanschluss Dingolfing-Ost,
- Nähe zu BMW, hierdurch attraktiver Standort für Gewerbe- und Industriebetriebe (sog. Zulieferer),
- städtebauliche Konzeption durch gezielte Konzentration der Siedlungsentwicklung,
- langfristiges Entwicklungspotenzial des Standortes – ein Band aus Industriegebietsflächen Richtung Westen zu den bestehenden vielfältigen BMW-Ansiedlungen im Stadtgebiet Dingolfing,
- es gilt, die Anforderungen der Atypik gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 3.3 Z) zu lösen,
- der weitgehend ungestörte Landschaftsraum nördlich der A 92 ist zu schonen.

Dann steht der Industriegebietsansiedlung grundsätzlich aus städtebaulicher Sicht nichts entgegen.

Bei der Planung kann es sich allerdings ausschließlich um die Planung eines **Industriegebietes** handeln. Durch die fehlende Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete und die Großflächigkeit ist eine **Bewältigung der Kriterien der Atypik** gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) im Rahmen der Bauleitplanung realistisch gegeben. **Ausnahmen** vom so genannten **Anbindegebot** sind unter den Maßgaben nach Punkt 1 bis 4 zum LEP-Ziel 3.3 zulässig (s. a. Kapitel 4.1). Diese Kriterien sind im vorliegenden Fall gegeben und werden v. a. durch konkrete Festsetzungen (Nutzungsausschlüsse) im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

Darüber hinaus sprechen für den **ausgewählten Standort** Industriegebiet „Gottfrieding West“ in der Gemeinde Gottfrieding zusammenfassend folgende Gesichtspunkte:

- ebenes Gelände,
- unmittelbarer **Anschluss an die Autobahnanschlussstelle** „Dingolfing-Ost“ (A 92),
- **keine Belastung von Siedlungsgebieten** durch An- und Abfahrten zum Industriegebiet, die insbesondere bei Unternehmen der Logistik-Branche zu erwarten sind, aufgrund der Erschließung über die Kreisstraße DGF 15 zum in unmittelbarer Nähe gelegenen Autobahnanschluss,
- singulär günstige Situation aus immissionstechnischer Sicht, d. h. **ausreichende Entfernung zu Siedlungs- bzw. Wohngebieten**, die eine Nutzung als Industriegebiet mit Tag- und Nachtbetrieb zulassen,
- die fehlenden Alternativen an großflächigen und verkehrsgünstigen Industrieflächen im Gemeindegebiet Gottfrieding und im Raum Dingolfing, bei gleichzeitig hoher Nachfrage,
- Nutzen der Synergieeffekte v. a. durch Schaffung von Arbeitsplätzen in Wohnnähe und für Einpendler (Nähe Autobahn A 92),
- **Bebauung in einem landschaftlich bereits stark vorbelasteten Raum** (technische Bauwerke durch Autobahnbrücke und Autobahntrasse),

- Aufbau einer leistungsfähigen Randstruktur im Norden und Westen (zwischen 23 und 26 m und 10 m am Westrand zum Anpflanzen von Sträuchern), im Osten Eingrünung durch vorhandene Gehölze und Sträucher, öffentliche Baumreihe am Südrand,
- Ausgleichbarkeit des Eingriffs im Sinne des § 1a BauGB (vgl. Kapitel 6 im Umweltbericht zur Eingriffsregelung, Stärkung des Königsauer Moores durch die externen Ausgleichflächen und die Maßnahmen zum Artenschutz), u. a. unter Berücksichtigung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

■ **demographische Daten – Bevölkerungszahlen, Altersstruktur und Pendleranteil –**

In der Gemeinde Gottfrieding waren im Jahr 2023 insgesamt 2.571 Einwohner verzeichnet (Stand 2023, Statistik kommunal 2024). Der Demographie-Spiegel Bayern nennt für das Jahr 2025 hier 2.190 Einwohner. Diese Einwohnerzahl teilt sich auf in 360 unter 18 Jährige, 1.390 zwischen 18 bis unter 65 Jährige und 450 65 Jährige und ältere. Für das Jahr 2030 wird eine Bevölkerungszahl von 2.250 vorausgerechnet. Diese unterteilt sich in 390 unter 18 Jährige, 1.320 18 bis unter 65 Jährige und 530 65 Jährige und ältere.

Die Bevölkerungszahlen und deren Vorausberechnungen zeigen, dass die Altersgruppe der 18 bis unter 65 Jährigen und somit der Anteil der Berufstätigen in der Gemeinde Gottfrieding weiterhin einen großen Anteil einnimmt. Dadurch ist auch zukünftig die Nachfrage nach wohnortnahen Arbeitsplätzen gegeben. Laut Statistik kommunal **pendeln knapp über die Hälfte der Gottfriedinger zum Arbeiten aus**. 1.297 Bürger der Gemeinde Gottfrieding arbeiten am Wohnort.

Quellen: Statistik kommunal 2024 – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mai 2025
 Demographie-Spiegel für Bayern – Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021

■ **Übersicht der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung**

Auch wird die **wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung zueinander** aufgezeigt. Hier werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 14 die Entwicklungen in den Siedlungsschwerpunkten Gottfrieding, Gottfriedingerschwaige und Frichlkofen für die letzten 10 Jahre in der nachstehenden tabellarischen Übersicht offen gelegt.

Die Gemeinde Gottfrieding weist eine leicht zunehmende Bevölkerungsentwicklung auf, mit der auch in Zukunft anhaltend zu rechnen sein wird (siehe oben). Zur Steuerung der Nachverdichtung nach den Vorgaben des § 34 BauGB werden im Innenbereich immer wieder Bebauungspläne aufgestellt. Zudem werden in regelmäßigen Abständen neue Baugebiete entwickelt, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden (siehe Tabelle 4).

Zusätzlich zu den Bebauungsplänen und Satzungen in den beiden großen Ortsteilen Gottfrieding und Gottfriedingerschwaige wurden auch in den kleineren Ortsteilen neue Gewerbe- und Wohngebiete geschaffen. Die gewerbliche Entwicklung findet ohnehin lediglich in Gottfrieding und Gottfriedingerschwaige statt, sodass **die wohnbauliche Entwicklung** (knapp 500 Einwohner seit 2019) **gegenüber der gewerblich-/industriellen Entwicklung** im Gemeindegebiet Gottfrieding **eindeutig überwiegt**.

Tabelle 4: Übersicht der Bebauungspläne zur Industrie-/Gewerbe- und Wohnbaulandentwicklung in der Gemeinde Gottfrieding seit 2016 (nach dem GI Gottfrieding Nord)

Gewerbegebiete	neue (Wohn-)Baugebiete	Innenbereichs-entwicklung
Gottfrieding		
VEP in Frichlkofen Gewerbegebiet Fl.Nr. 2078, Gemarkung Gottfrieding 0,68 ha	14.03.2019 * Seeacker II Gottfriedingerschwaige Bebauungs- und Grünordnungsplan, Betreutes Wohnen, Alten- und Pflegemeim 3,73 ha Geltungsbereich (ca. 142 EW)	..-
	16.011.2021 * Seeacker II Gemeinde Gottfrieding Deckblatt Nr. 1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 13,69 ha Geltungsbereich (ca. 243 EW)	..-

Gewerbegebiete	neue (Wohn-)Baugebiete	Innenbereichs-entwicklung
Fl.Nr. 740, Gemarkung Gottfrieding Gewerbefläche zum Verkauf 0,46 ha	12.09.2022 * Hackerskofen – Mitte Gemeinde Gottfrieding Bebauungs- und Grünordnungsplan 0,55 ha Geltungsbereich (ca. 12 EW)	.-.
Fl.Nr. 3364, Gemarkung Gottfrieding Halle für Bauhof 0,48 ha	in Aufstellung befindlich Am Rosengraben Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung 2,02 ha Geltungsbereich (ca. 96 EW)	.-.
	in Aufstellung befindlich Hackerskofen II Einbeziehungssatzung 0,18 ha Geltungsbereich	.-.
1,62 ha insgesamt GE	20,17 ha insgesamt neu (ca. 493 EW)	.-.
in Gottfrieding 1,62 ha Gewerbeflächen seit 2015 gegenüber 20,17 ha Wohnbaulandentwicklung		

* hier jeweils Angabe des Datum des Satzungsbeschlusses

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP, Stand 01.06.2023) gibt unter Punkt 3.1.1 **Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot** folgenden Grundsatz (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Dem wird in der oben stehenden Tabelle 4 Rechnung getragen.

Der dritte Absatz der Begründung (B) zu Punkt 3.1.1 (B) erläutert folgendes: „Auf eine verstärkte räumliche Zusammenführung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll hingewirkt werden. Insbesondere die Ausweisung neuer gewerblicher Siedlungsflächen in einer Gemeinde soll in Abstimmung mit dem Bedarf an Wohnsiedlungsflächen erfolgen. Insbesondere in Verdichtungsräumen ist darüber hinaus eine interkommunale Abstimmung sinnvoll und zweckmäßig. Der Ausgleich auf der Grundlage freiwilliger interkommunaler Entwicklungskonzepte erweitert den Handlungsspielraum der Kommunen insbesondere dann, wenn die Verfügbarkeit von Flächen nicht gegeben ist und lässt so eine Fokussierung auf gut angebundene und städtebaulich geeignete Standorte zu.“

Punkt 3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot** im LEP gibt den Grundsatz (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden“ vor.

Die Zielformulierung (Z) lässt Ausnahmen zu, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,

- in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

Die Gemeinde Gottfrieding ist sich der maßgeblichen Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern bewusst, v. a. der Verhinderung einer Landschaftszersiedelung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist eine möglichst landschaftsschonende Entwicklung. Die öffentlichen Erschließungsflächen werden unter den Vorgaben der neuen Straßenführung nach Möglichkeit auf ein Mindestmaß reduziert. Die hervorragende **infrastrukturelle Anbindung** des Planungsgebietes stellt einen **wesentlichen Standortvorteil** bezüglich der Ansiedlung eines Industriegebiets bzw. der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet und dem Ermöglichen wohnortnaher Arbeitsplätze an diesem Standort dar.

4.2 Vorgaben der Regionalplanung und Waldfunktionsplan

Das Planungsgebiet liegt in der Region 13 Lanshut, laut **Regionalplan** Stand 17.12.2016. Es befindet sich komplett im Bereich des **landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 18** „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrüteregebiete im nördlichen Isartal“ (vgl. Karte B1 „Natur und Landschaft“, Stand verbindlich erklärt 29.12.2006). Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet erstreckt sich weitgehend nördlich der Autobahn und endet mit der südlichen Grenze des Planungsgebietes.

Der regionale Grünzug Nr. 8 „Nördliches Isartal zwischen Essenbach und Pilsting (S) (K)“ beginnt direkt nördlich der Autobahn A 92 München-Deggendorf und erstreckt sich entsprechend der Bezeichnung zwischen Essenbach und Pilsting.

Rund 700 m südöstlich außerhalb des Planungsgebietes bestehen nebeneinander zum einen das „**KS 144 Vorbehaltsgebiet für Bodenschatzabbau – Kies**“ sowie westlich davon das „**KS 75 Vorranggebiet für Bodenschätze – Kies – Gottfriedingerschwaige**“ (Karte B4 „Rohstoffsicherung“, Stand: 17.12.2016).

Nördlich der Autobahn A 99, in etwa 860 m Entfernung nördlich des Geltungsbereichs beginnt das **FFH-Gebiet „Mettenbacher, Griefenbacher und Königsauer Moos (Unteres Isartal)“**.

■ Waldfunktionsplan

Im Geltungsbereich **Teil A und dessen näheren Umfeld** bestehen **keine Waldflächen**. Die nächstgelegenen in der Waldfunktionskartierung dargestellten Waldflächen befinden sich nördlich der Autobahn sowie südlich von Gottfrieding. Ein biotopkartierter Gehölzbestand besteht etwa 75 m südwestlich.

Allerdings stellt **Teil B** mit 2,38 ha eine Waldfläche dar. Der Waldfunktionsplan weist diesen als **Schutzwald für Emissionen, Lärm und lokales Klima** aus.

4.3 Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die Größe des **Geltungsbereichs** beträgt 14,6 ha. Hierbei werden 14,3 ha bisherige „Fläche für die Landwirtschaft“ überplant. Die Ackerböden weisen Ackerzahlen zwischen 47 – 59, von Osten nach Westen zunehmend, auf. Bei einem Durchschnitt im Landkreis Dingolfing-Landau mit einer Ackerzahl von 58 sind die Flächen des Geltungsbereichs größtenteils unter dem Durchschnitt einzuordnen. Die Ackerzahl 59 findet sich auf den westlichen beiden Fl.Nrn. 1175 und 1176, und umfasst hiermit rund 26,6 % Flächenanteil.

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. Seitens der Gemeinde Gottfrieding können hierzu folgende Aussagen getroffen werden:

- eine weitere Innenverdichtung in den Siedlungsschwerpunkten ist für die geplante großflächige, industrielle Nutzung nicht möglich. Unbebaute Flächen im Innenbereich oder Konversionsflächen sind nur sehr untergeordnet vorhanden und der Gemeinde derzeit nicht zugänglich,

- auch sind keine leerstehenden Industrieflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs vorhanden,
- große Bereiche des Gemeindegebiets sind für die Ausweisung eines Industriegebietes ungeeignet (Vorgaben der Regionalplanung, Konflikte mit Wohnnutzung, Wiesenbrütergebiete, SPA- und FFH-gebiete, vgl. auch Umweltbericht, Kapitel 7.1),
- Die Ackerzahl im Geltungsbereich liegt bei 47-59 und somit auf knapp drei Viertel der Fläche deutlich unterhalb des Landkreisdurchschnittes von 58.
- aus Sicht der Gemeinde ist die vorliegende Planung entsprechend den Darstellungen des Gesamtkonzeptes die städtebaulich verträglichste Art der Ausweisung von industriellem Bauland im Gemeindegebiet Gottfrieding, die derzeit umsetzbar ist (siehe auch Kapitel 3, Seiten 3-7).

5. Ausgangssituation



Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 07.05.2009

Der seit dem 07.05.2009 wirksamen **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** der Gemeinde Gottfrieding zeigt das Planungsgebiet größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche (14,33 ha). Am Südrand des Planungsgebiets verläuft ein örtlicher Weg (0,29 ha).

Das Änderungsgebiet für das Deckblatt Nr. 14 ist wie folgt, umgrenzt:

- im Norden von der Autobahn A 92,
- im Osten von der Kreisstraße DGF 15,
- im Süden von Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen von Flächen für die Landwirtschaft.

Im Bereich des geplanten Industriegebietes befinden sich derzeit nahezu ebene landwirtschaftliche Nutzflächen, weitgehend werden diese als Acker genutzt, ausschließlich im Osten besteht auf drei Flurnummern Extensiv-Grünland. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine untergeordnete Erschließungsstraße. Eine **detaillierte Bestandsaufnahme** für das Planungsgebiet Teil A und B und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen ist dem Umweltbericht samt Anlagen zu entnehmen (vgl. Skizze Bestandssituationen M 1 : 2.000). Auf die Vegetationsstrukturen wird im Kapitel 3.1 des Umweltberichtes näher eingegangen.

6. Planungsinhalte – Deckblatt Nr. 14

6.1 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Die Industrie- und Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Gottfrieding umfassen gesamt 27 ha. Dies entspricht rund 1 % der Gemeindefläche (Quelle: Statistik kommunal 2024, Mai 2025, Bayerisches Landesamt für Statistik). Das Deckblatt Nr. 14 Teil A überplant 14,33 ha „Flächen für die Landwirtschaft“ und kleinflächig 0,029 ha öffentliche Wege. Die Planung im **Deckblatt Nr. 14 Teil A** beinhaltet 12,14 ha Industriegebiet (GI) zuzüglich 1,77 ha abschirmende und gliedernde Grünflächen als Ortsrandeingrünung v. a. am Nord- und Westrand. Zudem werden weitere 0,28 ha straßenbegleitende Grünflächen am Südrand vorgesehen, ergänzt mit einer geplanten Baumreihe. Die Erschließung ist durch die geplante örtliche Hauptverkehrsstraße mit 0,40 ha gegeben, ergänzt von den bestehenden örtlichen Wegen am Ostrand mit 0,03 ha, die im Deckblatt Nr. 14 weiß dargestellt sind.

Weiterhin werden in **Teil B 2,38 ha der Maßnahmen für den Artenschutz** mit der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Hier wird die Entwicklung von Feuchtwiesen auf den bisherigen Waldflächen vorgesehen. Die Rodung der Waldflächen im Königsauer Moos dient hier der Umsetzung der Ziele des FFH-Managementplans, siehe auch Kapitel 5 im Umweltbericht. Hier besteht nach § 34 BNatSchG Abs. 1 S. 1 das so genannte **Verwaltungsprivileg**. Das heißt wenn die Maßnahme der Verwaltung des Gebiets dient, dann ist das nicht unverträglich.

Tabelle 5 : Flächenbilanz – Darstellungen im Deckblatt Nr. 14

Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan	im Geltungsbereich	
	in ha	in %
Industriegebiet (GI)	12,15	83,1
öffentliche Hauptverkehrsstraße	0,40	2,7
örtliche Wege	0,03	0,2
öffentliche Grünfläche am Südrand mit Baumreihe	0,29	1,9
abschirmende und gliedernde Grünflächen	1,77	12,1
Geltungsbereich	14,63	100

6.2 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Industriegebietes ist über einen Kreisverkehr an der Kreisstraße DGF 15 und von dort nach Westen auf einer Erschließungsstraße mit Wendepflanzung vorgesehen. Südlich verläuft ein bestehender Entwässerungsgraben.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine **Verkehrsuntersuchung** Bebauungsplan „Gottfrieding-Nord“, Prof. Dr. – Ing. Harald Kurzak, apl. Professor an der Technischen Universität München, Beratender Ingenieur für Verkehrsplanung, Gabelsbergerstr. 53, 80333 München, vom 18.08. durchgeführt. Im Folgenden werden die für die gegenwärtige Planung wesentlichen Untersuchungsergebnisse auszugsweise wiedergegeben. *„Auf Grund der Anbindung an die Autobahn A 92 werden 80 % des Verkehrs über die Anschlussstelle Dingolfing-Ost laufen und 20 % über die Kreisstraße DGF 15.“*

Damit wird die **Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle Dingolfing-Ost** durch das geplante Industriegebiet **nicht beeinträchtigt**. Auch *„die Qualitätsstufen an den Einmündungsbereichen der Rampenfahrbahn der Anschlussstelle Dingolfing-Ost in die Kreisstraße DGF 15 bleiben unverändert im guten bzw. sehr guten Bereich. Die Anbindung des Industriegebiets an die DGF 15 ist als Einmündung mit Linksabbiegespur auf der DGF 15 von Norden kommend leistungsfähig und verkehrssicher möglich. Die alternativ angedachte 3-armige Kreisverkehrslösung wäre ebenfalls leistungsfähig.“* (Verkehrsuntersuchung Kurzak vom 18.08.2015, Seite 8)

Zusätzlich zu der o.g. Verkehrsuntersuchung wurde eine **Verkehrsuntersuchung** auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Gottfrieding-Nord **ergänzender Planfall**: mit zusätzlichem Industriegebiet westlich DGF 15“ durchgeführt, von Prof. Dr. – Ing. Harald Kurzak, apl. Professor an der Technischen Universität München, Beratender Ingenieur für Verkehrsplanung, Gabelsbergerstr. 53, 80333 München, vom 03.12.2015 (als Anlage der Begründung angefügt). Im Folgenden werden die Untersuchungsergebnisse kurz zusammengefasst:

„Auch mit Berücksichtigung eines zusätzlichen Industriegebietes westlich der DGF 15 ist an der Anschlussstelle Dingolfing-Ost ein leistungsfähiger Verkehrsablauf mit guter Verkehrsqualität möglich. Die verkehrliche Erschließung der Industriegebiete über einen 4-armigen Kreisverkehrsplatz ist sinnvoll und mit der besten Verkehrsqualität leistungsfähig. Bypässe sind nicht erforderlich, jedoch kann ein Bypass von der DGF 15 Nord in das Industriegebiet West planerisch vorgesehen und die erforderlichen Flächen freigehalten werden.“ (aus Verkehrsuntersuchung, Kurzak, vom 03.12.2015, Seite 3)

Die Anwandwege entlang der Kreisstraße DGF 15 wurden im Rahmen der Erschließungsplanung bei der Konzeption des Kreisverkehrs berücksichtigt und entsprechend angebunden. Somit können die Anwandwege mit einer Breite von 5,0 m innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin uneingeschränkt von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt werden.

6.3 Gliedernde Grünflächen

Im Westen, Norden und Osten werden breit dimensionierte und leistungsfähige Eingrünungen dargestellt. Im Süden wird eine Baumreihe entlang der Straße vorgesehen.

Vor allem Richtung Süden sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen als unbebaute Zäsuren zum Ortsrand der Gottfriedingerschwaige und Höll (Stadtgebiet Dingolfing) zu erhalten.

Die gliedernden Grünflächen können langfristig eine hohe Qualität aufweisen. Hier ist in den Folgeplanungen auf eine Durchlässigkeit und Vernetzung der einzelnen Grünstrukturen zu achten. Auch ist die freie Zugänglichkeit zur Feldflur vor allem nach Westen und Süden sicherzustellen.

Weiterhin sind die Gesichtspunkte des Orts- und Landschaftsbildes v. a. an der dem Siedlungsbereich zugewandten Süd- und Westseite zu berücksichtigen. Hier sollten v. a. im Umfeld des geplanten hohen Gebäudes leistungsfähige raumwirksame Gehölzstrukturen aufgebaut werden. Gleichzeitig sollte aber durch eine lückige Anordnung der Gehölzpflanzungen und dazwischen liegende offene Bereiche das Entstehen durchgehender, abschirmender Gehölzriegel (Außenwirkung) vermieden werden.

Die am Westrand 10 m breiten und im Norden 23-26 m breiten gliedernden Grünflächen bieten sich darüber hinaus als Vernetzungsband und Trittsteinbiotop an. Hier könnten zudem bei Bedarf auch Versickerungsflächen vorgesehen werden.

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

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält in den Kapiteln detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie **Standortalternativen im Gemeindegebiet** Gottfrieding. Für den Flächennutzungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 2, 3, 4, 5, 7.1 und 10.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung, einschließlich der Nutzungen und dem Gehölzbestand am Westrand und im Südwesteck, ist dem Umweltbericht in Kapitel 3.1 zu entnehmen sowie den **Skizzen Bestandssituation M 1 : 2.000**, die als Anlage dem Umweltbericht beigefügt ist.

■ Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Gebiete

Nahe dem Planungsgebiet sind zwei Natura 2000-Gebiete vorhanden. Das **SPA-Gebiet** „Wiesenbrütergebiete im Unteren Isartal“ liegt gänzlich außerhalb des Geltungsbereichs Teil A in ca. **260 m** (ab Grenze des Geltungsbereichs) in nördlicher Richtung. Auch das **FFH-Gebiet** „Mettenbacher, Griesenbacher und Königsauer Moos (Unteres Isartal)“ befindet sich gänzlich außerhalb des Geltungsbereichs Teil A in ca. **860 m** (ab Grenze des Geltungsbereichs) in nördlicher Richtung.

Geltungsbereich Teil B stellt eine Maßnahme zum Artenschutz dar und setzt die Zielsetzungen des Managementplans um, hier mit dem besonderen Fokus auf der Optimierung der Wiesenbrüterlebensräume und Verminderung des Prädatorendrucks. Er dient der Erreichung der Erhaltungsziele bzw. zur Entwicklung der im Managementplan aufgeführten Lebensraumtypen. Daher wird im Umweltbericht in Kapitel 5 in den Tabellen 7 bis 11 die Betroffenheit **ausschließlich in Bezug auf den Teil A** bewertet.

Die im untersuchten Bereich zutreffenden gebietsbezogenen Erhaltungsziele (v. a. Erhaltung des Mettenbacher, Griesenbacher und des Königsauer Moores und der Bärenschädelwiese als Brut-, Rast- und Durchzugsgebiet) werden durch das Vorhaben **nicht berührt**. Lebensraumtypen oder Habitate von Arten werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Die im untersuchten Bereich zutreffenden gebietsbezogenen Erhaltungsziele (v. a. Erhalt der artenreichen Niedermoor- und Streuwiesenreste mit repräsentativen Habitaten unter anderem der Schmalen Wendelschnecke und des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings) werden durch das Vorhaben nicht berührt. Lebensraumtypen oder Habitate von Arten werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Nur 860 m nördlich des geplanten Industriegebiets beginnend, erstreckt sich mosaikartig zwischen der Bundesautobahn A 92 im Süden und der Isarhangleite im Norden von Essenbach im Westen bis nach Großköllnbach im Osten das FFH-Gebiet „Mettenbacher, Griesenbacher und Königsauer Moos (Unteres Isartal)“ Nr. 7341-371. Auf Grund der Entfernung von 860 m sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Mettenbacher, Griesenbacher und Königsauer Moos (Unteres Isartal)“ zu erwarten.

Fazit:

Die zutreffenden gebietsbezogenen Erhaltungsziele sowie die Arten nach Anhang II der FFH-RL und SPA werden **durch das geplante Industriegebiet „Gottfrieding West“ nicht berührt**. Durch das Bauleitplanverfahren sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen.

■ Artenschutz und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Auf vielfältigen Grundlagen und Kartierungen in den letzten 10 Jahren, u. a. internen Erhebungen vom Landschaftspflegeverband Dingolfing-Landau, erfolgte die Erarbeitung einer **Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** GI Gottfrieding West Landkreis Dingolfing-Landau durch das Büro Flora + Fauna

Partnerschaft, Bodenwöhrstr. 18a, 93055 Regensburg, Dipl.-Biol. Robert Mayer, (15 Seiten), Mai 2025. Die Ergebnisse werden dem vorliegenden Umweltbericht als Anlage beigefügt. Nachstehend werden die wesentlichen Textauszüge wiedergegeben.

„Folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durchgeführt

- **Brachvogel:** als Ausgleich für den Verlust eine Brutreviers werden 10 ha Flächen optimiert, bzw. neu hergestellt (im Wesentlichen durch die Entfernung von Gehölzen)
- **Kiebitz:** als Ausgleich für den Verlust von 2 Brutrevieren werden 2 ha Flächen optimiert, bzw. neu hergestellt (im Wesentlichen durch die Entfernung von Gehölzen)
- **Feldlerche:** als Ausgleich für den Verlust von 2 Brutrevieren werden 2 ha Flächen optimiert, bzw. neu hergestellt (im Wesentlichen durch die Entfernung von Gehölzen)
- Sollten bei den Gehölzrodungen im Rahmen der CEF-Maßnahmen festgestellt werden, dass potenzielle Fledermausquartiere betroffen werden, so sind pro gefällttem Quartierbaum 3 künstliche Fledermausquartiere (Spalten- Höhlenkästen) im näheren Umfeld anzubringen

Insgesamt besteht **ein artenschutzrechtlicher Ausgleich von 17,5 ha**. Dieser Ausgleich wird durch die Optimierung von 4,1186 ha Grünland und Rodung von 4,7402 ha Gehölzen und Entwicklung zu Feuchtgrünland erreicht. Durch die Rodung entfällt zudem die Scheuchwirkung durch Gehölze im Umfang von 8,6511 ha. Damit wird ein Ausgleich von 17,5099 ha erreicht. Die Berechnung des Ausgleichsbedarf erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde [...].“

Die Rodung der Waldflächen im Königsauer Moos dient hier der Umsetzung der Ziele des FFH-Managementplans, siehe auch Kapitel 5 im Umweltbericht. Hier gibt es nach § 34 BNatSchG Abs. 1 S. 1 das so genannte **Verwaltungsprivileg**. Das heißt wenn die Maßnahme der Verwaltung des Gebiets dient (= hier die vorrangige Umsetzung der Ziele zum Wiesenbrüterschutz), dann ist das nicht unverträglich.

Gutachterliches Fazit

„Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, unter Beachtung der Vermeidungs- FCS- und CEF-Maßnahmen, Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.“

Es erfolgte eine Erarbeitung einer **Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung** GI Gottfrieding West Landkreis Dingolfing-Landau durch das Büro Flora + Fauna Partnerschaft, Bodenwöhrstr. 18a, 93055 Regensburg, Dipl.-Biol. Robert Mayer, (15 Seiten), Mai 2025. Die Ergebnisse werden dem vorliegenden Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Insgesamt besteht **ein artenschutzrechtlicher Ausgleich von 17,5 ha**. Dieser Ausgleich wird durch die Optimierung von 4,1186 ha Grünland und Rodung von 4,7402 ha Gehölzen und Entwicklung zu Feuchtgrünland erreicht. Durch die Rodung entfällt zudem die Scheuchwirkung durch Gehölze im Umfang von 8,6511 ha. Damit wird ein Ausgleich von 17,5099 ha erreicht. Die Berechnung des Ausgleichsbedarf erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.“

Die Rodung der Waldflächen im Königsauer Moos dient hier der Umsetzung der Ziele des FFH-Managementplans, siehe auch Kapitel 5. Hier gibt es nach § 34 BNatSchG Abs. 1 S. 1 das so genannte **Verwaltungsprivileg**. Das heißt wenn die Maßnahme der Verwaltung des Gebiets dient, dann ist das nicht unverträglich.

■ **Ausgleichsbedarf**

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.

Durch den zu erwartenden hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad ist für den gesamten Geltungsbereich die **Eingriffsfläche Typ A** zuzuordnen. 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 das Planungsgebiet ergibt bei der differenzierten Betrachtung im Ergebnis für die **Ackerflächen und Wege** bzw. **straßennahen Grasfluren** eine Einstufung in **Kategorie I**. Die **Grünlandbereiche** zählen hingegen zu **Kategorie II**.

Durch die **Überlagerung von 'Bestandskategorien' und 'Eingriffsschwere'** ergibt sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens 2003/01 die Kombinationen A I, A II und A III. Hierfür sind folgende Faktor-Spannen angegeben: **A I 0,3 – 0,6** **A II 0,8 – 1,0** **A III 1,0 – 3,0**

Die **Eingriffsfläche** errechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich mit 14,62 ha abzüglich der versiegelten zu erhaltenden Straßenfläche am Kreisverkehr (119 m², gelb), dem vorhandenen öffentlichen Feldweg (277 m², hellbraun) und der öffentlichen Grünflächen am Südrand (1.340 m², hellgrün).

Dementsprechend beläuft sich die **Eingriffsfläche** auf **gesamt 14,45 ha**, wovon ca. 12,72 ha auf die Bestandskategorie I und ein geringfügiger Anteil von rund 1,73 ha auf die Bestandskategorie II entfallen.

Typ A Kategorie I	12,72 ha	x	Faktor 0,3 – 0,6	=	3,816 – 7,632 ha
Typ A Kategorie II	1,73 ha	x	Faktor 0,8 – 1,0	=	1,384 – 1,730 ha
	14,45 ha		Ausgleichsbedarf		5,2 – 9,362 ha

Hieraus ergibt sich in der Faktorspanne ein Ausgleichsbedarf von 5,2 ha bis 9,362 ha. Die exakte Ermittlung und Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt hierbei auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (näheres siehe Umweltbericht Kapitel 6.1 bis 6.5, Seiten 27-32).

■ **Umweltauswirkungen**

Im Umweltbericht wird in Kapitel 10 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert:

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch das Deckblatt Nr. 14 Industriegebiet „Gottfrieding West“ insgesamt als **mäßig – hoch** und die geplanten **Maßnahmen als umweltverträglich** einzustufen. Allerdings ist beim Schutzgut Arten und Lebensräume eine Betroffenheit der **wiesenbrütenden Vogelarten** (Brachvogel, Kiebitz, Feldlerche) und das Erfordernis von **FCS- und CEF-Maßnahmen** gegeben. Hier sind Maßnahmen als Ausgleich für den Verlust von Brutrevieren (Flächenoptimierung, Herstellung neuer Brutreviere) erforderlich. Diese sind in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung GI Gottfrieding West Landkreis Dingolfing-Landau, Mai 2025 (15 Seiten), Verfasser: Büro Flora + Fauna Partnerschaft, Bodenwöhrstr. 18a, 93055 Regensburg, Dipl.-Biol. Robert Mayer aufgeführt und liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrsstrassen (DGF 15 und Autobahn A 92), Industrie-/Gewerbe-, Sonder- und Mischgebiete mit Wohnbebauung, v. a. durch Lärm, und die gewerbliche Entwicklung im unmittelbaren Umfeld sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben. Auswirkungen auf die FFH-Gebiete im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten. Ausreichend **geeignete Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Großen Brachvogel werden zum einen in Teil B** auf Fl. Nr. 1210 sowie extern auf Fl.Nr. 1209, beide Gemarkung Gottfrieding, und auf den Fl.Nrn. 357, 421, 422 Tfl., 432 Tfl., 433, 437 Tfl, und 438 Tfl, Gemarkung Thürnthenning, und Fl.Nr. 1467, Gemarkung Ottering, unmittelbar nördlich angrenzend im **Königsauer Moos** erbracht.

Auswirkungen auf die Biodiversität sind zum derzeitigen Kenntnisstand **nicht zu erwarten**.

Das Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan Industriegebiet „Gottfrieding West“ der Gemeinde Gottfrieding wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen des Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan 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 der Darstellungen im Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan Industriegebiet „Gottfrieding West“ sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

8. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Dieser erstreckt sich über das gesamte breite Isartal und somit auch über das gesamte Planungsgebiet. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Im Norden und im Westen befindet es sich auf 352 müNN. Im Südosten liegt es bei etwa 351 müNN im Bereich des Grabenlaufs an der Kreisstraße DGF 15.

Trinkwasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von ca. 4,5 km südlich von Gottfrieding und nördlich in gut 5,5 km.

Gemäß Grundwasserhöhengleichenplan M 1 : 500.000 (Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>) befindet sich das Grundwasser auf einer Höhe von zwischen 350 und 360 müNN. Der Abstand zwischen Grundwasser und Geländeoberfläche kann daher nur bis zu 1 m betragen.

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich im Süden entlang der Isar.

Die Versickerung des von befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist nach den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) auszuführen. Untergeordnete Verkehrsflächen und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist umfassend in den einschlägigen Vorschriften und technischen Regelwerken geregelt.

Weiterhin wird auf das Thema **wassersensible Siedlungsentwicklung** hingewiesen, hier auf die Broschüre des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm. Möglichkeiten hierzu sind ein ausreichend hoher Anteil an Grünflächen, ggf. die Planung von Wasserflächen und die Berücksichtigung von Auswirkungen möglicher Starkregenereignisse (Überflutungsnachweis). Zum Thema Starkregenvorsorge sind die Regelungen der DIN 1986-100 einschlägig. Entsprechende Nachweise sind im Umfang der Genehmigungsplanung und der Freiflächenplanung zu leisten. Aufgrund des ebenen Geländes in Verbindung mit dem sickerfähigen Untergrund und der durchdachten Regenwasserkonzeption besteht hier kein erhöhtes Gefährdungspotential in Bezug auf Starkregenereignisse.

9. Ver- und Entsorgung

■ Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband Mittlere Vils gewährleistet.

■ Löschwasserversorgung

Um den Bedarf an Löschwasser sicherzustellen, erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Abstimmung mit dem Kreisbrandrat, Landratsamt Dingolfing-Landau, und der zuständigen Feuerwehr.

Sofern eine Löschwasserversorgung nicht geleistet werden kann, ist eine Löschwasserversorgung auf dem Privatgrundstück über entsprechende Löschwassertanks im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens und dem Einzelgenehmigungsverfahren sicherzustellen.

■ Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage der Verwaltungsgemeinschaft Mamming-Gottfrieding. Träger ist die Verwaltungsgemeinschaft Mamming-Gottfrieding. Das Entwässerungsverfahren beruht auf einem Mischsystem mit der Folge, dass alle Abwässer (Schmutz-, Fremd- und Regenwasser) in einer gemeinsamen Leitung gemischt abgeführt werden. **Für das Plangebiet** ist jedoch das Regenwasser im Plangebiet zu versickern (Trennsystem).

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

Ansiedlungswillige Betriebe müssen ihr Abwasseraufkommen in Form und Bestand mit der Verwaltungsgemeinschaft Mamming-Gottfrieding – zuständig für Abwasserentsorgung – abstimmen. Ausreichende Kapazitäten in der Kläranlage sind gegeben.

■ **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist auf den privaten Gewerbearealen zu versickern. Hierbei wird die flächige Versickerung über einen bewachsenen Bodenfilter angestrebt. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, der Erschließungsplanung und der Wasserrechtsverfahren zur Oberflächenwasserentsorgung nachzuweisen.

Die Dimensionierung der Sickermulden und Rückhalteräume hat gemäß DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. gemäß DWA-A117 Bemessung von Regenrückhalteräumen zu erfolgen (siehe auch Vorgaben aus NWFreiV und TRENGW). Weitergehende Vorgaben sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung regelbar.

■ **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt grundsätzlich über den AWW Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn, Eggenfelden – soweit für Industrieauflähen nicht auch eine andere Entsorgung vorgesehen wird.

■ **Elektrizität**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Bayernwerk Netz GmbH durchgeführt und kann als gesichert betrachtet werden.

Im Südwesten quert eine 20 kV Freileitung den Kreisverkehr an der DGF 15 und verläuft weiter nach Nordwesten. Bei den Erschließungsmaßnahmen sind Leerrohre für eine zukünftige unterirdische Verlegung der 20 kV Freileitung vorzusehen.

■ **Telekommunikation**

Die Telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Die Erforderlichkeit der Verlegung neuer Telekommunikationslinien ist noch zu klären. Im Rahmen der Erschließungsplanung sollten daher in der Zufahrtsstraße geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

■ **Erdgasleitung im weiteren Umfeld**

Für das Industriegebiet Nord besteht ein Gasanschluss der ESB – Energie Südbayern. Eine **Erdgashochdruckleitung** mit Nachrichtenkabel verläuft südlich außerhalb des Geltungsbereichs, im Südosten über 200 m entfernt, im Südwesten bis auf 40 m an das Planungsgebiet herankommend.

10. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Punkt 1. BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Zuge der Aufstellung des im Parallelverfahren vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Industriegebiet Gottfrieding West" der Gemeinde Gottfrieding wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen die schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung Industriegebiet „Gottfrieding West“ in der Gemeinde Gottfrieding, Landkreis Dingolfing-Landau durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 02.06.2025 erstellt, siehe Kapitel 4.4 Seiten 20 – 21 in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan.

11. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte **Bodendenkmäler** befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Art. 8 DSchG – Auffinden von Bodendenkmälern –

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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.

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Dingolfing-Landau.

12. Nachrichtliche Übernahmen

■ Leitungstrassen

Die von Südosten kommende 20 kV-Freileitung verläuft derzeit noch durch den Geltungsbereich, wird aber im Zuge der Bebauung des Industriegebietes abgebaut und unterirdisch verlegt.

■ Altlasten

Im Geltungsbereich liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten vor.

■ **Rechtsgrundlagen**

- Abfallverzeichnis-Verordnung vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 30. Juni 2020 (BGBl. I S. 1533) geändert worden ist.
 - Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist".
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
 - 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 § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
 - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG), in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
 - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Leitfaden ‚Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft‘ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 12/2021.
-