

Gemeinde Gottfrieding – Landkreis Dingolfing – Landau:

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Werk- und Lagerhalle mit Bürogebäude Reisbacher Straße“.

Begründung gemäß §9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Übergeordnete Planungen:

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding ist in den Jahren von 1995 bis 2009 aufgestellt worden und in der Fassung vom 09.03.2009 rechtswirksam geworden.

In diesem ist der betreffende Geltungsbereich noch nicht als Gewerbegebiet berücksichtigt. Nach Beschluss des Gemeinderates von Gottfrieding vom 24.03.2025 soll parallel auch der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch **Deckblatt 15** im Geltungsbereich geändert werden, um die bisher als „Flächen für die Landwirtschaft, Acker und Grünland“ (Fl. Nr. 2078) und „Dorfgebiet“ (Fl. Nr. 2079) bezeichneten Flächen entsprechend zu einem Gewerbegebiet zu wandeln. Auf dieses parallele Verfahren wird verwiesen, bzw. Bezug genommen.

2. Lage und Bestandssituation

2.1 Regionalplanerische Einordnung der Gemeinde:

Die Gemeinde Gottfrieding liegt im zentralen Bereich des Landkreises Dingolfing- Landau in direkter Angrenzung an die Stadt Dingolfing. Regionalplanerisch gehört die Gemeinde zur Planungsregion 13 Landshut und zum Nahbereich von Dingolfing.

2.2 Lage und Größe des Planungsgebiets (Geltungsbereich):

Der Geltungsbereich liegt im **Bereich Ortsteil Frichlkofen, Reisbacher Straße, Flur Nummern 2078 und 2079**. Dieser umfasst bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan:

- Flur Nr. 2078: „Flächen für die Landwirtschaft, Acker und Grünland“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB und
- Flur Nr. 2079: „MD“, Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

Die angrenzenden Flächen an den Geltungsbereich sind:

- nach Westen (Fl. Nr. 4364) die trennenden „Verkehrsgrünflächen“ zur St 2327 nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
- nach Norden (Fl. Nr. 2019/2) die Verkehrsfläche der Reisbacher Straße nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
- nach Osten (Fl. Nr. 1816) zur Ortschaft hin direkt das bestehende Dorfgebiet „MD“ nach § 5 BauNVO
- nach Süden (Fl. Nr. 1816/1) weiterhin „Flächen für die Landwirtschaft, Acker und Grünland“ (zwischen „MD“ von Frichlkofen und den trennenden „Verkehrsgrünflächen“)

Gesamtfläche Geltungsbereich: ca. 0,73 ha (7.303,23 m²),

- Flur Nr. 2078: ca. 6.821,68 m²
- Flur Nr. 2079: ca. 481,55 m²

(Quelle: Geodaten Online)

Die Anbindung und Erschließung erfolgt direkt über die Reisbacher Straße auf den Geltungsbereich.

2.3 Geologie, Böden, derzeitige Nutzung:

Geologisch und naturräumlich gehört das Gemeindegebiet dem Tertiären Hügelland an.

Es handelt sich hier um Quartär Pleistozän; Löss oder Lösslehm (Lo(I)), Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, bzw. im mittleren Bereich Quartär Pleistozän bis Holozän

Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän; Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet.

Die vorherrschenden Böden sind laut Bodenkarte Bayern 12a fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium).

2.4 Topographie, Grundwasserverhältnisse, Gewässer und Überschwemmungsgebiete:

Das natürliche Gelände befindet sich auf einer Höhenlage von ca. +391,906 m ü. NN im Bereich des östlichen Randes zur Reisbacher Straße bis ca. +404,755 m ü. NN an der westlichen Grundstücksgrenze zur St 2327. Ein Nivellement wurde durch den Vorhabensträger erstellt und ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Es befinden sich hier keine oberirdischen Gewässer und auch keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete.

2.5 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

2.6 Vegetation/ Schutzgebiete/ artenschutzrechtliche Aspekte

siehe hierzu Abschnitt Umweltbericht.

2.7 Bestehende Leitungen

Das Planungsgebiet ist angebunden an das bereits im Ort Frichlkofen vorhandene Leitungs-/ Erschließungsnetz entlang der Reisbacher Straße. Lediglich der direkte Anschluss an den Geltungsbereich über die Fl. Nr. 2079 ist herzustellen.

Die entsprechenden Hinweise und Merkblätter zum Schutz der Versorgungsleitungen sind grundsätzlich zu beachten, d. h. unter anderem Einweisung vor Baubeginn und Einhaltung der Schutzzonen von Leitungen.

Bestehende Freileitung:

Zum Stand des Feststellungsbeschlusses befindet sich im Bereich des Geltungsbereiches eine 20-kV-Freileitung inkl. eines Mastes im westl. Bereich der Fl. Nr. 2079.

Der Vorhabensträger des o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat sich vorab mit dem Betreiber (Bayernwerk) abgestimmt. ~~Die anderweitige Verlegung der Freileitung ist laut Bayernwerk~~

~~für das 3. oder 4. Quartal 2025 vorgesehen.~~ **"Im Februar / März 2026 erfolgt nach Zusage Bayernwerk gegenüber dem Investitionsträger der Abbau der best. Oberleitung."**

2.8 Bodendenkmäler

Im Bereich des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Nähe ist im Bayernatlas Denkmal kein Denkmal oder Bodendenkmal eingetragen (Siehe hierzu auch Punkt 6).

Nachdem unterirdische Befunde und Funde nie völlig ausgeschlossen werden können, wird auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG aufmerksam gemacht.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Nach Beschluss des Gemeinderates von Gottfrieding vom 24.03.2025 soll für den o.g. Geltungsbereich der **Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Werk- und Lagerhalle mit Bürogebäude Reisbacher Straße“** aufgestellt werden.

Für die o.g. Flurnummern möchte der Vorhabensträger im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Planungsgrundlagen für den Neubau einer Werk- und Lagerhalle mit Bürogebäude schaffen.

Es handelt sich hierbei um den ortsansässigen Gewerbebetrieb W. Hausbeck GmbH, Gottfrieding, welcher in den Bereichen baulicher Brandschutz, Trockenbau, Gebäudeschadstoffsanierung und Gebäuderenovierung tätig ist. Es handelt sich somit um einen „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb“.

Der o.g. Gewerbebetrieb wird im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vertreten durch die RKH Grundstücksverwaltungs eGbR, Gottfrieding – Frichlkofen.

Die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nach §8 BauNVO „Gewerbegebiete“ wird nach §12 Abs. 3a S.1 BauGB im Rahmen eines **Durchführungsvertrages** zwischen Gemeinde und Vorhabensträger limitiert werden.

3.1. Begründung entsprechend § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB bzw. § 1 Abs. 3 Satz 5:

U. a. nach § 1a Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Gewerbeflächen, eine besondere Begründung erfolgen.

Gründe für die Umwandlung der vorliegenden landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbeflächen:

- a. Fehlende Alternativen im Innenbereich:
 - Es gibt keine geeigneten innerörtlichen Flächen in Frichlkofen (z. B. Baulücken, Brachflächen), die für das geplante Gewerbe genutzt werden können.
 - Die Neuerschließung oder Sanierung innerörtlicher Flächen für Gewerbe ist städtebaulich, wirtschaftlich und technisch nicht vertretbar.
- b. Bedarf an Gewerbeflächen:
 - es besteht nachweislich Bedarf vor allem durch lokale Unternehmen.
 - Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen oder Stärkung der regionalen Wirtschaft.
- c. Strukturelle Standortvorteile:
 - Die Fläche liegt verkehrsgünstig (z. B. Nähe zur St2327) und eignet sich besonders für die Nutzung des Vorhabenträgers.
 - Nähe zu bestehendem Gewerbegebiet „Am Weilnbach“ im Süden von Frichlkofen, wodurch eine **sinnvolle Arrondierung** möglich wird.
- d. Landwirtschaftlicher Strukturwandel:
 - Rückgang der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich Frichlkofen.
- e. Verkehrliche, energetische oder infrastrukturelle Vorteile
 - Die Fläche kann leicht an vorhandene Netze (Strom, Wasser, Abwasser, Internet) angeschlossen werden.
 - Möglichkeit, nachhaltige Konzepte umzusetzen (z. B. Nutzung von Solarenergie, moderne Verkehrsplanung).

4. Vorgesehene Festsetzungen

Der Vorhabensträger hat einen „Vorhabens- und Erschließungsplan“ für das o.g. Vorhaben mit der Gemeinde abgestimmt. Der Vorhabens- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans. Ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabensträger wird erstellt.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten bzgl. der Festsetzungen u.a.:

§ 12 Abs. 3 BauGB:

„Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c sind nicht anzuwenden. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Festsetzungen nach § 9 für öffentliche Zwecke trifft, kann gemäß § 85 Absatz 1 Nummer 1 enteignet werden.“

und

§ 12 Abs. 3a BauGB:

„Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im **Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.**

Unabhängig von § 12 Abs. 3 BauGB enthält der Bebauungsplan einige Festsetzungen um eine städtebaulich und landschaftsplanerische Qualität zu gewährleisten, siehe hierzu die Festsetzungen auf dem Bebauungsplan.

Die betreffenden Flurnummern (Geltungsbereich) sollen als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO ausgewiesen werden. § 12 Abs. 3a BauGB kommt zur Anwendung.

Immissionen:

Dem Vorhabensträger sind die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen bekannt.

Hinweis bez. anschließender landwirtschaftl. Nutzung (Ackerflächen):

Das Plangebiet grenzt im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen) an.

Es muss daher mit von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen wie z.B.

Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden, die zu dulden sind.

5. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1. Verkehr / Straßenanbindung

Die Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über die Reisbacher Straße an das öffentliche Verkehrsnetz im Bereich der Fl. Nr. 2079. Da das komplette Gelände privat ist, wird es keine öffentliche Erschließungsstraße im Gewerbegebiet geben.

Die Hauptzufahrt von der Reisbacher Straße her wird von Westen her (St 2327) erfolgen.

Die Reisbacher Straße ist breit genug, um den entsprechenden Wendekreis des notwendigen LKW – Verkehrs zu gewährleisten.

Geh- und Fahrrecht

Für das angrenzende Grundstück mit der Fl. Nr. 1816/1 besteht ein Geh- und Fahrrecht

über die Fl. Nr. 2078 (Teil des Geltungsbereichs). Im Bebauungsplan wird die nach

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB zu belastende Fläche ausgewiesen. Die Zufahrt

zu Fl. Nr. 1816/1 wird über die geplante Zufahrt der Fl. Nr. 2079 und auf einem ausgewiesenen

Fahrstreifen auf der Fl. Nr. 2078 gesichert. Ein abschließbares Zufahrtstor z.B. im Rahmen einer Einfriedung kann demnach nur im Grenzbereich zwischen 2079 und 2078 erfolgen.

5.2. Ver- und Entsorgung

5.2.1 Allgemein:

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Reisbacher Straße.

Die Anschlüsse an den Geltungsbereich/die Grundstücke müssen hergestellt werden.

Wasserversorgung: Zweckverband Wasserversorgung Mittlere Vils

Abwasserentsorgung: gemeindlich, (im Trennsystem als Schmutzwasserkanal mit Anschluss an die Abwasseranlage der VG Mamming / Kläranlage Mamming).

Die Liegenschaft (Schmutzwasser) darf erst an den gemeindlichen Kanal angeschlossen werden, wenn die derzeit geplante, neue SBR-Anlage erfolgreich in Betrieb gegangen ist.

Energieversorgung: Bayernwerk Netz GmbH

Fernmeldenetz: Deutsche Telekom AG

Entsorgung Müll: ZAV Isar-Inn GmbH (keine Entsorgung von gewerblichem Müll);

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von 2,5 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten.

Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hierzu ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2013 zu beachten. Hingewiesen wird auch auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil und Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel. (BGV A3) und die darin angegebenen VDE-Bestimmungen. Außerdem wird auf das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ und die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ hingewiesen, die jeweils zu beachten sind.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig eine Spartenauskunft einzuholen. Die Versorgungsträger werden bei der Ergänzung der bisherigen Erschließung/ der Erweiterung der Wasserrückhaltung zur Abstimmung der Sparten mit einbezogen.

5.2.2 Oberflächenwasser (Niederschlagswasser):

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Erst wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist nach Rückhaltung eine Einleitung in den Kanal/Oberflächengewässer zu prüfen. Auf die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung mit dem beiliegenden Regelwerk wird verwiesen. Für eine Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Generell sind die aktuellen einschlägigen technischen Regeln zur Regenwasserversickerung (z.B. DWA-A 138) zu beachten.

Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden.

Die wasserwirtschaftliche Zielsetzung, Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern soll erreicht werden durch Begrenzung der neu zu versiegelnden Flächen auf das erforderliche Maß, Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen und dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken bzw. breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers (z.B. über Mulden, Rigolen, Sickerschächte).

Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV aktueller, gült. Stand) und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten. Auf die Anforderungen der TREN OG, TRENGW bzw. DWA-M 153 wird hierzu verwiesen.

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Heizöl, Schmieröle usw.) ist die Anlagen-Verordnung –VAwS– einschlägig.

Die konkrete Ausbildung und weitere Festlegungen erfolgen mit dem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis.

5.3. Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserbereitstellung:

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt.

~~Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den gepl. Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit befahrbar sein. Die Richtlinien der „Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten.~~

Feuerwehruzufahrt:

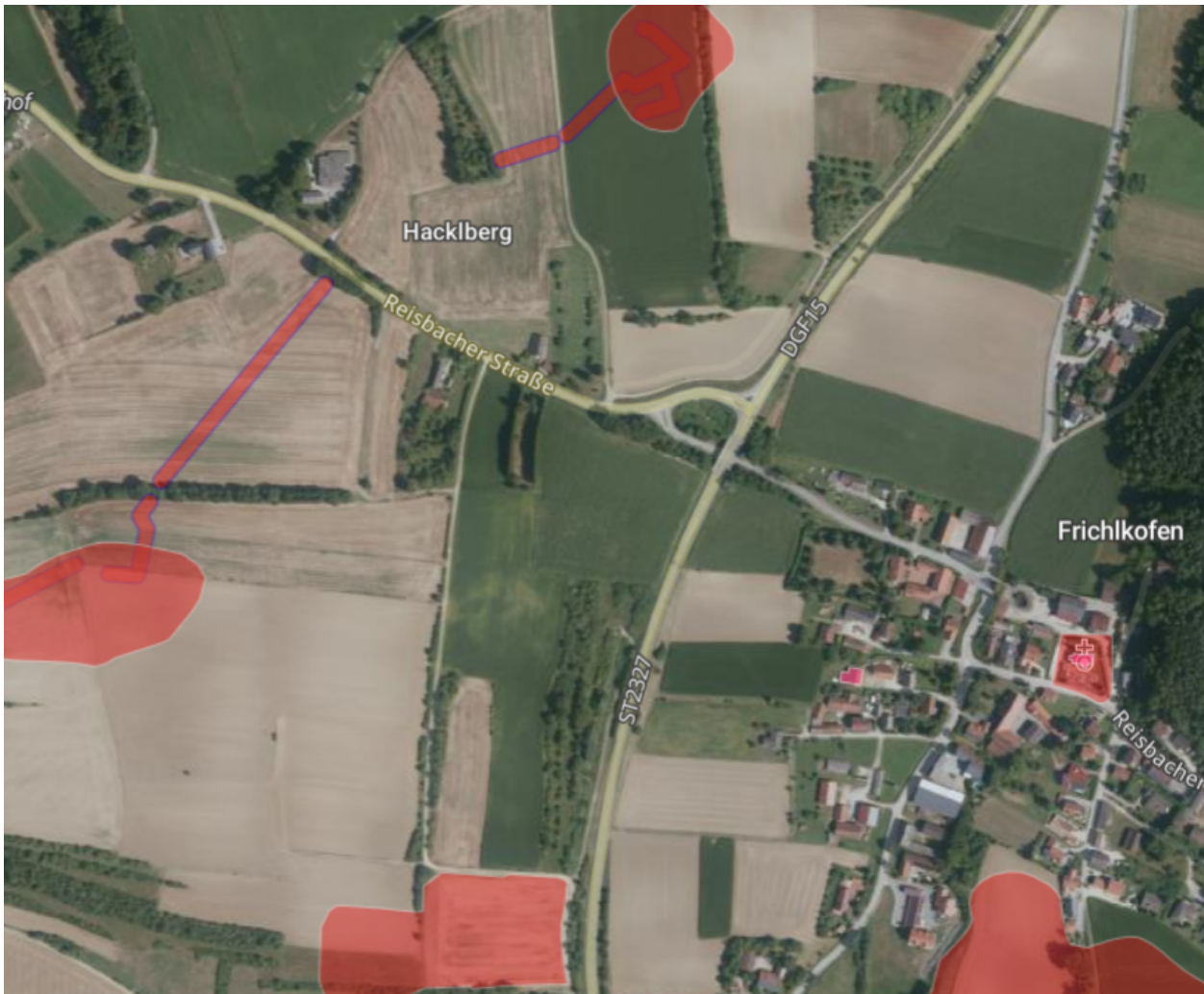
Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Bei der Ausführung sind die Vorgaben der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten und einzuhalten.

Feuerwehren sind im Gemeindegebiet von Gottfrieding in allen größeren Ortsteilen vorhanden und auch hier in Frichlkofen, so dass die Hilfsfrist nach Art. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes eingehalten werden kann.

~~Der Grundsatz ist über die vorh. Hydranten und die Trinkwasserversorgung sichergestellt.~~

Die Löschwasserversorgung ist über 2 Hydranten in 75m, bzw. 295m Entfernung nachweislich gesichert.

6. Bodendenkmäler, Baudenkmäler in der näheren Umgebung:



Ausschnitt Denkmaltlas (o.M.)

Baudenkmäler

D-2-79-116-27	Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude
D-2-79-116-7	Kirche St. Laurentius

Bodendenkmäler

D-2-7341-0361	Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Kirche St. Laurentius mit zugehörigem, ummauerten Friedhof in Frickhofen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.
D-2-7341-0205	Verebener vorgeschichtlicher Grabhügel und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
D-2-7341-0184	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u. a. der Münchshöfener Gruppe.
D-2-7341-0429	Linienverschanzung frühneuzeitlicher Zeitstellung.
D-2-7341-0189	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

7. Umweltbericht

7.1 Rechtliche Grundlagen

Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. (§ 14 BNatSchG)

Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. (§ 15 BNatSchG)

Baugesetzbuch

Am 20.07.04 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien

(Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau; BGBl 2004I S. 1359) in Kraft getreten.

Demnach ist prinzipiell für jeden Bebauungsplan nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung), sowie § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen), möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Satz 5 im oben genannten Paragraphen ordnet die Anwendung des § 15 Abs. 3 BNatSchG an. Damit wird auf die sog. „Agrarflächen-Schutzklausel“ Bezug genommen, die in dieser gesetzlichen Regelung verankert ist.

7.2 Ziele und Inhalt des Bebauungsplans, Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde Gottfrieding ist im Regionalplan Region Landshut (13) als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ gekennzeichnet.

Das Gemeindegebiet liegt östlich des Mittelzentrums Dingolfing auf der von West nach Ost eingezeichneten Entwicklungsachse zwischen Landshut, Dingolfing und Landau a.d. Isar.

Nach Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 (Grundsatz) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Das Bearbeitungsgebiet schließt westlich an das Dorfgebiet Frichlkofen an und füllt die Fläche zwischen Reisbacher Straße im Norden, der Staatsstraße St 2327 im Westen. Im Süden von Frichlkofen befindet sich bereits das Gewerbegebiet „Am Weilnbach“ das ebenfalls eine Baulücke zur Staatsstraße auffüllte.

Ziel der Planung ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und das Baugebiet verträglich sowohl in die Ortschaft, als auch in die Landschaft einzubetten. Mit Hilfe von Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung sollen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten, bzw. ausgeglichen werden. (siehe Ausgleichsberechnung).

Wie bereits in 3.1 Begründung entsprechend § 1 Abs. 2 Satz 4 BauGB bzw. § 1 Abs. 3 Satz 5 beschrieben ist die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbeflächen aus folgenden Gründen notwendig:

- Fehlende Alternativen im Innenbereich

- Bedarf an Gewerbeflächen von ortsansässigen Gewerbebetrieb zur Stärkung der regionalen Wirtschaft
- Strukturelle und Infrastrukturelle Standortvorteile durch verkehrsgünstige Lage, günstige Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser, Abwasser, Internet, Nutzung von Solarenergie
- Landwirtschaftlicher Strukturwandel

Der Geltungsbereich umfasst ca. 7.303,23 m².

Davon befinden sich

ca. 6.827,68 m² auf Fl.Nr. 2078 und

ca. 481,55 m² auf Fl.Nr. 2079 Gemarkung Gottfrieding

7.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 15 geändert. Der Geltungsbereich setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen. Die Fl.Nr. 2078 ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft und die Fl.Nr. 2079 als Dorfgebiet dargestellt. Beide Flurstücke des Geltungsbereiches werden durch die Flächennutzungsplanänderung im Deckblatt 15 als Gewerbegebiet dargestellt. Die Baumhecke im Norden bleibt bestehen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung werden die Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt.

7.4 Beschreibung der Planung:

Wie in 3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung beschrieben, möchte der Vorhabensträger im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

die Planungsgrundlagen für den Neubau einer Werk- und Lagerhalle mit Bürogebäude schaffen. Es handelt sich hierbei um den ortsansässigen Gewerbebetrieb W. Hausbeck GmbH, Gottfrieding, welcher in den Bereichen baulicher Brandschutz, Trockenbau, Gebäudeschadstoffsanierung und Gebäuderenovierung tätig ist. Es handelt sich somit um einen „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb“.

Die Zufahrt zum Gelände führt über die Reisbacher Straße von Osten her. Es sind neben Bürogebäude, Werk- und Lagerhalle noch 24 Stellplätze und ein mittlerer Arbeitshof mit ca. 1.790 m² geplant. Zur Ein- und Durchgrünung sind Baumpflanzungen bei der Zufahrt, im Bereich des Bürogebäudes und der Parkplätze geplant, sowie Bäume und 2-reihige Heckenabschnitte im Süden des Geltungsbereiches.



Karte 1: Darstellung der Planung (o.M.)

7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB mit § 18 BNatSchG sind die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu erwartenden zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und gegebenenfalls, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Ausgangspunkt und Grundlage für die Eingriffsbewertung bildet eine Erfassung und Bewertung des vorhandenen Zustandes und der Potentiale von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Vorgehensweise für die Ermittlung, Bewertung und Vermeidung sowie Ausgleichsplanung und –bewertung erfolgt gemäß dem fortgeschriebenen Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.“ Die Bewertungsmethodik des seit 2021 eingeführten Leitfadens lehnt sich an die BayKompV an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

Bei Ausweisung von Sonstigen Baugebieten (im jetzigen Fall ein Gewerbegebiet) und dem Vorhandensein von mittleren bis hohen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) ist die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung im Regelverfahren in den fünf beschriebenen Arbeitsschritten zu ermitteln.

Eingriff:

Schritt 1 Bestandserfassung und Bewertung

Schritt 2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Schritt 3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Ausgleich:

- Schritt 4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept
Schritt 5 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

7.5.1 Eingriff

Schritt 1 Bestandserfassung und Bewertung



Karte 2: „Bestand und Bewertung“ (ohne Maßstab)

Die Bestandserfassung und –bewertung erfolgt anhand vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (zur Anwendung der BayKompV) zugeordnet und der naturschutzfachliche Wert durch Wertepunkte ausgedrückt.

Biotop- und Nutzungstyp	Biotopwert
B212 Feldgehölz mit einheimischen Gehölzen mittlere Ausprägung	10 (mittlere Bedeutung)
B211 Feldgehölz mit einheimischen Gehölzen junge Ausprägung	6 (mittlere Bedeutung)

G11 Intensivgrünland	3 (geringe Bedeutung)
A11 Ackerfläche	2 (geringe Bedeutung)

Aussage zum Artenschutz:

Aufgrund der exponierten Ackerfläche mit Staatsstraße im Westen und der Reisbacher Straße im Norden ist die Fläche kein Lebensraum für besondere Tier- und Pflanzenarten.

Alle weiteren Schutzgüter werden verbal-argumentativ bewertet.

Verbal-argumentative Bewertung		
Schutzgüter	Wertungskriterien	Bewertung
Boden und Fläche	anthropogen überprägter Boden, Ackerfläche, Intensivgrünland ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen, Boden mit mittlerer Ertragsfähigkeit	mittel
Wasser	Gebiet ohne offene Gewässer, Niederschlagswasser konnte verdunsten, versickern auf landwirtschaftlich genutzten Flächen	mittel
Klima und Luft	Ortsrandlage von Frichlkofen neben Staatsstraße St 2327 Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen, am Rand der Frischluftbahn des Gottfriedinger Baches	mittel
Landschaftsbild	Ackerfläche an der Staatsstraße, Richtung Reisbacher Straße, nordexponierte Böschung mit Baumhecke zur Reisbacher Straße, zur Staatsstraße und Richtung Süden keine Begrünung, einsehbare Fläche	mittel
Gesamtbewertung		mittel

Schritt 2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet.

Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,8.

Die Eingriffsschwere außerhalb der Baugrenze wird verbal-argumentativ hergeleitet und mit einem Beeinträchtigungsfaktor bilanziert.

Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter:

Schutzgut Tiere und Pflanzen	<u>Beschreibung:</u> Das Bearbeitungsgebiet besteht aus einer großen Ackerfläche einer Intensivwiese mit einzelnen heimischen Gehölzen und einer Baumhecke im Norden an der nordexponierten Böschung Richtung Reisbacher Straße. Die Baumhecke im Norden besteht aus Salix, Prunus avium, vielen Fraxinus, Acer pseudoplatanus, Salix caprea. Die sechs einzelnen heimischen Sträucher stehen sehr lückig, sind von ihrer Artenzusammenstellung heimisch wie Prunus spinosa, Acer campestre, Sorbus aucuparia, Fraxinus excelsior, Prunus padus, Cornus sanguinea. <u>Auswirkungen:</u> Durch die Anlage der geplanten Baulichkeiten werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere überbaut. Allerdings sind die anthropogen geprägten Acker- und Wiesenflächen auf der exponierten Lage keine wertvollen Lebensräume. Die Baumhecke im Norden als Lebensraum wird nicht verändert. Die sechs entfernten heimischen Sträucher werden ausgeglichen. <u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als gering einzustufen.
Schutzgut Boden	<u>Beschreibung:</u> Das Planungsgebiet ist dem „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ zuzuordnen. Der Untergrund besteht laut Übersichtsbodenkarte von Bayern überwiegend aus Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss). Lt. Bodenschätzung haben die Böden eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind gekennzeichnet durch eine ca. 20-30 cm mächtige humushaltige Krumme. <u>Auswirkungen:</u> Durch die Überbauung mit Gebäuden und versiegelten Wirtschaftsflächen können innerhalb der Baugrenze 80% der Flächen versiegelt werden. Die Parkplätze werden wasserdurchlässig ausgebildet. Hier ist das Bodengefüge zerstört aber die Wasserdurchlässigkeit noch gegeben, Ackerboden geht verloren, allerdings werden die Randbereiche als Wiese angesät. <u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als mittel einzustufen.
Schutzgut Grundwasser/ Oberflächen- wasser	<u>Beschreibung:</u> Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. <u>Auswirkungen:</u> Durch die hohe GRZ von 0,8 können große Flächen versiegelt werden. Das Niederschlagswasser kann, bis auf die sickertfähigen Beläge bei den Parkplätzen, nicht mehr breitflächig versickern. Allerdings wird festgesetzt, das über Rigolen-/Sickerschächte das Wasser auf dem eigenen Grundstück versickert wird. <u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind als mittel einzustufen.

Schutzgut Luft und Klima/ Immissionen	<u>Beschreibung:</u> Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 750-850 mm im Jahr. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 8,2 °C (LFU Bayern). Kleinklimatisch liegt die Fläche am Rand der Frischluftbahn des Gottfriedinger Baches. <u>Auswirkungen:</u> Die Fläche wird sich aufgrund der Bebauung und Versiegelung stärker aufheizen. Zur Beschattung werden Bäume und Sträucher gepflanzt. Die vorhandenen Baumhecke im Norden bleibt bestehen <u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind als mittel einzustufen
Schutzgut Landschaftsbild	<u>Beschreibung:</u> Das Bearbeitungsgebiet liegt exponiert am Ortsrand von Frichlkofen direkt an der Staatsstraße St 2327. Richtung Staatsstraße (Westen) und Süden ist keinerlei Eingrünung. Richtung Norden dominiert die Baumhecke zur Reisbacher Straße. Richtung Osten wird die Fläche mit einer geschnittenen Hecke begrenzt. <u>Auswirkungen:</u> Die Werks- und Lagerhalle wird harmonisch in die Fläche eingebettet. Das Bürogebäude ist weiter östlich geplant, hier ist das Gelände bereits tiefer und die Lage nicht mehr so exponiert. Die Pflanzung von Bäumen an Zufahrt, Parkplatz, Bürogebäude und eine Baum-, Strauchhecke im Süden bindet das Bauvorhaben harmonisch in die Landschaft ein. <u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering einzustufen.
Schutzgut Mensch (Erholung)	<u>Beschreibung:</u> Die Ackerfläche direkt an der Staatsstraße und an der Reisbacher Straße ist sehr exponiert und hat keine Erholungs-Bedeutung für den Menschen <u>Auswirkungen:</u> Es sind keine Auswirkungen zu erwarten, da auch jetzt keine Menschen auf der Fläche Erholung suchten. <u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.
Schutzgut Mensch (Lärm)	<u>Beschreibung:</u> Die Fläche ist derzeit dem Straßenlärm der Staatsstraße und der Reisbacher Straße ausgesetzt. Die Baumhecke an der Böschung zur Reisbacher Straße schirmt den Lärm zumindest „optisch“ ab. <u>Auswirkungen:</u> Während der Bauphase ergeben sich Lärm- und Abgasbelastungen durch an- und abfahrende LKW in geringem Umfang innerhalb wenigen Wochen. Eine Lärmbelastung in der Betriebsphase wird sich ebenfalls durch das Anliefern und Abtransportieren von Waren ergeben. Allerdings ist die Lage zwischen Staatsstraße, Reisbacher Straße und Sportanlage kein lärmsensibler Bereich

	<u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<u>Beschreibung:</u> Im Geltungsbereich sind im Bayerischen Denkmalatlas weder Boden- noch Baudenkmäler aufgeführt. Allerdings befinden sich in der weiteren Nachbarschaft Denkmäler (siehe Punkt 6 Nachrichtliche Übernahme) <u>Auswirkungen:</u> Im Geltungsbereich und in der direkten Nachbarschaft befinden sich keine Denkmäler. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG. <u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Wechselwirkungen:

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs

Für das vorliegende Planungsgebiet sind im Rahmen des Bebauungsplans folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Schaffen von kompakten Siedlungsräumen, Vermeidung von Zersiedelung durch städtebaulich sinnvolle Lückenschließung zwischen Dorfgebiet, Reibacher Straße und Staatsstraße (Anerkennung durch Planungsfaktor)
- Verzicht auf Zaunsockeln, nur Einzelfundamente
- Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Baumhecke im Norden zur Reibacher Straße
- Durchgrünung mit autochthonen Bäumen bei Parkplatz, Zufahrt und Bürogebäude bewirken eine grünordnerische, naturnahe Gestaltung (Pflanzungen werden festgesetzt und durch Planungsfaktor angerechnet)
- Eingrünung im Süden mit autochthonen Bäumen und Heckenabschnitten zur Einbindung der Baustruktur in die Landschaft und Herstellen von Grünverbindungen. (Pflanzungen werden festgesetzt und durch Planungsfaktor angerechnet)

Schutzgut Wasser:

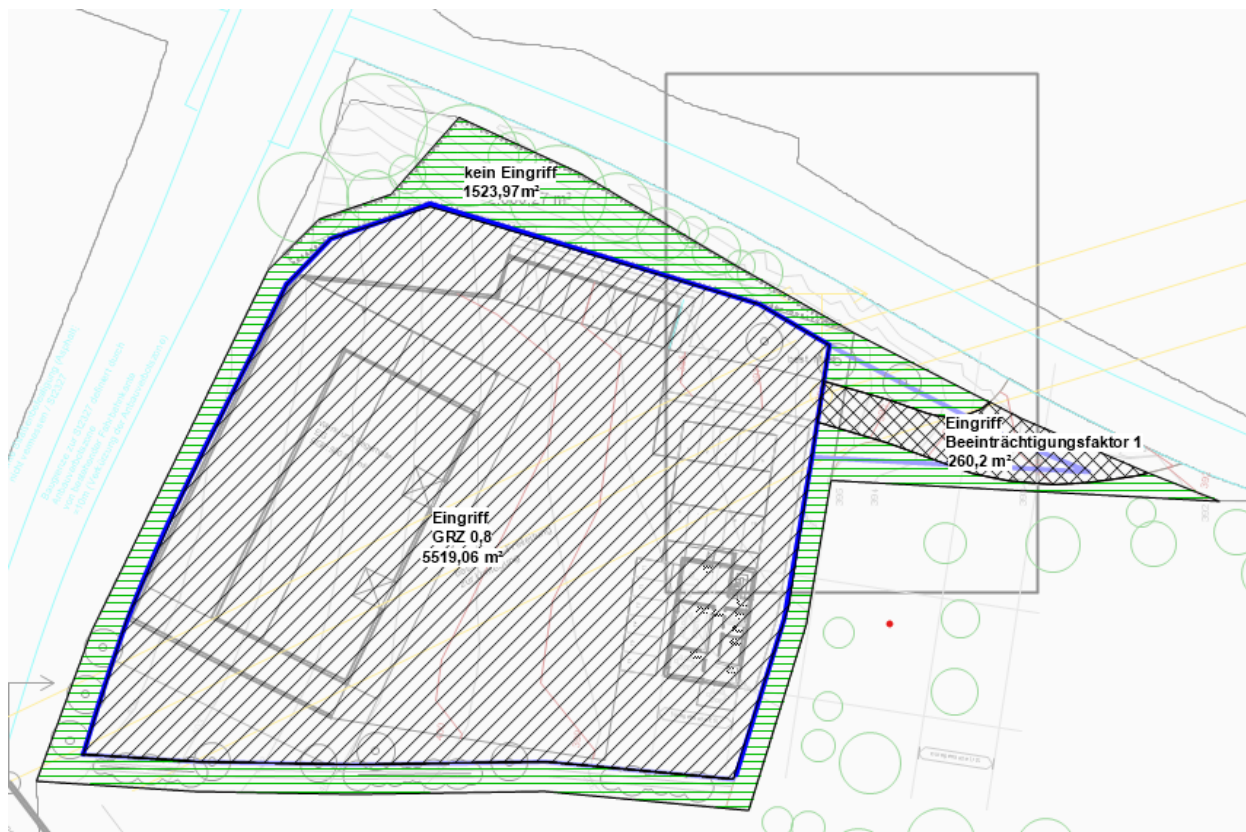
- Hinweis auf Regenwasserversickerung
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Verwendung von durchlässigen Belägen für Stellplätze, Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit (Anrechnung durch Planungsfaktor)

Schutzgut Boden:

- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Verwendung von durchlässigen Belägen für Stellplätze, Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit (Anrechnung durch Planungsfaktor)

Schutzgut Ort- und Landschaftsbild:

- Erhaltung der vorhandenen Baumhecke im Norden zur Reisbacher Straße
- Durchgrünung mit Bäumen bei Parkplatz, Zufahrt und Bürogebäude, Eingrünung im Süden mit Bäumen und Heckenabschnitten (Anerkennung durch Planungsfaktor)



Karte 3: „Eingriffsflächen“ (ohne Maßstab)

Schritt 3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Bedeutung der Schutzgüter	Wert- punkte	Eingriffs- fläche	Eingriffs- schwere	Planungsfaktor	Ausgleichs- bedarf
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche (m²)	Beeinträchti- gungsfaktor	Planungsfaktor	In WP
BNT geringer Bed.					
A11 Ackerfläche	2	5.519,06 m²	GRZ 0,8	-15 %	7.506
G11 Intensivgrünland	3	260,2 m²	1	-15 %	664
BNT mittlerer Bed.					
B211 Feldgehölz mit einheimischen Gehölzen junge Ausprägung	6	50 m²	1	-15 %	255
BNT hoher Bedeutung		-			
Fläche mit kein Eingriff		1.523,97 m²			
Gesamtfläche		7.303,23 m²			
Ausgleichsbedarf in WP			8.425 WP		

7.5.2 Ausgleich

Schritt 4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

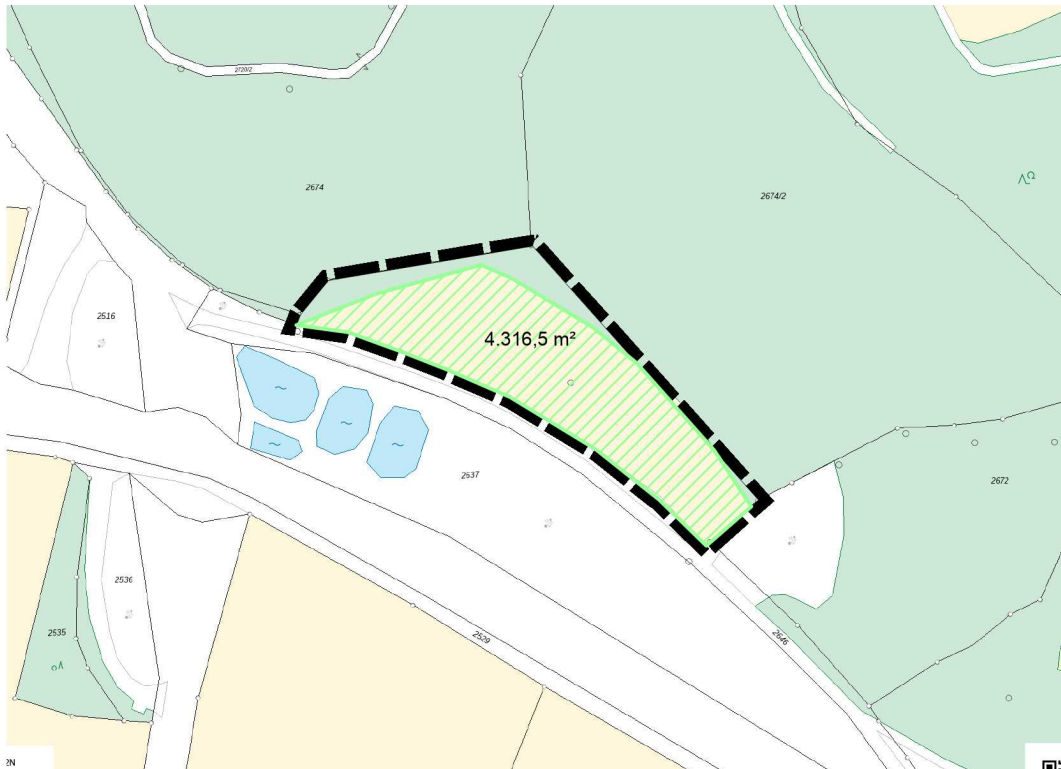


Karte 4: BayernAtlas, Topographische Karte „Ausgleichsfläche“ (ohne Maßstab)

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Planungsgebietes auf einer Teilfläche der FINr. 2674/2 ca. 5.095 m² zur Verfügung gestellt.

Eine kiesige Ackerfläche mit ca. 4.316,5 m², auf drei Seiten umgeben mit Waldfläche, ist ca. 50 cm tiefer als das umliegende Gelände. Für den Bauherrn stellt dies eine ideale Fläche zum Einbringen des Aushubes aus der Baumaßnahme dar.

Die aufgefüllte Fläche wird anschließend in Magerrasen/artenreiches Extensivgrünland G214 umgewandelt. Die Ansaat erfolgt durch Mähgutübertragung aus geeigneten Flächen in der näheren Umgebung. Die Mähgutübertragung kann in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband Dingolfing-Landau erfolgen. Die Fläche muss als Ausgleichsfläche gesichert werden.



Karte 5: BayernAtlas, Flurkarte, FINR. 2674/2 TF „Ausgleichsfläche“ (M 1:2.500)



Karte 6: Luftbild Ackerfläche/Teilfläche FINR. 2674/2, Gemarkung Gottfrieding (M 1:2.500)



Karte 7: Foto kiesiger Acker, Wald mit Eschen (z.T. kaputt), Eichen, viele Birken, Kirsche, Weide (war früher Kiesgrube)

Schritt 5 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen, Abzug von Ökokonto

Ausgangszustand des Schutzgutes Arten- und Lebensräume Ökokonto Fl.Nr. 1506	Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit	Aufwertung durch Kompensations- maßnahmen In Wertpunkten im Prognosezeitraum von 25 Jahren	Flächengröße der Aufwertung	anrechenbare Wertpunkte Ökokonto gesamt
Ackerfläche A11 2 WP	Artenreiches Extensivgrünland G214 12 WP Abzüglich 2 WP für Entwicklungszeit →10 WP	8 WP	4.316,5 m²	34.532 WP
Abzug				Für Gewerbegebiet Frichlkofen
				8.425 WP
Restwertepunkte als Ökokonto für andere Bauvorhaben				26.107 WP

7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei nicht Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden für die geplanten Baumaßnahmen gesetzliche Rahmenbedingungen geschaffen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden abgemildert, über die Eingriffs- und Ausgleichsregelung berechnet, und kompensiert.

Ohne Durchführung der Planung könnte der ortsansässige Betrieb die geplanten Werk- und Bürogebäude nicht errichten und würde evtl. an einem anderen Standort sein Betriebsgelände errichten.

7.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Wurden nicht in Betracht gezogen (Vorhabensbezogener BPlan) in Ermangelung erstehbarer Flächen.

7.8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde die Fortschreibung Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. München, 2021 verwendet.

Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, sowie Angaben von Fachbehörden zugrunde gelegt.

7.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es sind keine speziellen Überwachungsmaßnahmen aufgrund der geringen Umweltauswirkungen nötig.

7.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Werk- und Lagerhalle mit Bürogebäude Reisbacher Straße“ in Frichlkofen, hat aufgrund der Bewertung der Ausgangssituation, der geplanten Festsetzungen und der Ausgleichsfläche keine großen Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

Die Anbindung an das Dorfgebiet von Frichlkofen, das vorhandene Gewerbegebiet im Süden und die ausgeräumte Ackerfläche bietet eine ideale Fläche für das Bauvorhaben des ortsansässigen Gewerbegebietes. Es ermöglicht dem Betrieb am Heimatort zu bleiben.

Bei Einhaltung der Festsetzungen, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Planung für Natur und Landschaft verträglich auszugleichen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Boden	mittel	Mittel	mittel	mittel
Wasser	mittel	Mittel	gering	mittel
Klima und Luft	mittel	Mittel	gering	mittel
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Mensch (Lärm)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

aufgestellt

Landau, (Datum siehe Fusszeile)

Gemeinde Gottfrieding, Datum:

Thomas Pickert
Architekt, Landau a.d. Isar
Angela Kirschner-Eschwech
Landschaftsarchitektin, Eichendorf

1. Bgm. Gerald Rost
Gemeinde Gottfrieding