

Abwägungstabelle **Stand: 02.12.2025**
Verfahrensart: **Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**
Verfahrensname: **"Werk- und Lagerhalle mit Bürogebäude Reisbacher Straße"**
Verfahrensschritt: **Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf vom 05.06.2025 (nach §3 Abs. 1 BauGB)**
 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden / Träger öffentlicher Belange (nach §4 Abs. 1 BauGB) und
 Abstimmung mit den Nachbargemeinden (nach §2 Abs. 2 BauGB)
 hier: Abwägungstabelle zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss;

Zeitraum (Unterrichtung): **04. Juli – 08. August 2025**

1.

1.1. Behörde:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landau a.d. Isar-Pfarrkirchen;
94405 Landau a.d. Isar
03.07.2025;

1.2. Stellungnahme:

keine Einwände;

1.3. Abwägungsvorschlag

-

2.

2.1. Behörde:

Bayernwerk Netz GmbH;
24.07.2025

2.2. Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen,
wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen:

20-kV-Freileitung(en);

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Gegen das o. g. Bauvorhaben bestehen nach Abbau unserer 20-kV Freileitung keine Einwände.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en):

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße

i.A. Lukas Ferstl

Anlagen:

Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen; Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen

Merkblatt Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen

Merkblatt Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile.

2.3. Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt:

Bereits in der vorliegenden Darstellung des B-Plans wurde die Umlegung/Abbau der Freileitung dargestellt und textlich erfasst.

Zeitraumen der Umlegung nach Abstimmung mit Bayernwerk durch den Investitionsträger:

Die folgende Anmerkung wird ergänzt:

- im Vorhabens- und Erschließungsplan
- im B-Plan
- in der Begründung unter Nr. 2.7

"Im Februar / März 2026 erfolgt nach Zusage Bayernwerk gegenüber dem Investitionsträger der Abbau der best. Oberleitung."

3.

3.1. Behörde:

Wasserwirtschaftsamt Landshut;

07.07.2025

3.2. Stellungnahme:

Sehr geehrte Frau Ganslmeier-Ziegler,

zur im Betreff genannten BLP (BP & FNP) nehmen wir folgt Stellung:

es sind keine ausreichenden Kapazitäten in der kommunalen Abwasserentsorgung der VG Mammig-Gottfrieding vorhanden.

Es besteht daher kein Einvernehmen mit der BLP.

Das LRA DGF wurde ins CC gesetzt.

Mit freundlichen Grüßen

Edward-Christian Utza

Abteilungsleiter Landkreis Dingolfing-Landau

Beauftragter für Öffentlichkeitsarbeit

Wasserwirtschaftsamt Landshut

Seligenthaler Straße 12

84034 Landshut

3.3. Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt:

Gesprächsnotiz vom 02.10.2025 in der VG Mammig-Gottfrieding mit Herrn Alexander Rößler, Herrn Hausbeck (Vertr. Investitionsträger) u. Herrn Thomas Pickert (AB Pickert):

- bis Oktober 2026 soll die neue SBR Anlage der VG in Betrieb gehen.

- im bereits best. Gewerbebetrieb des Investitionsträgers in Frichlkofen/Gottfr. (RKH Grundstücksverwaltungs eGbR, bzw. der W. Hausbeck GmbH) sind momentan 4-6 Personen beschäftigt, welche in der Belastung der Abwasserentsorgung bereits enthalten sind.

- im geplanten Gewerbebestandort werden nicht mehr Personen arbeiten als im bestehenden Betrieb.
Die absolute Anzahl der Personen bleibt also gleich.

- im Betrieb entsteht nur SW im Zusammenhang mit Sanitärräumen, in der Werkhalle, bzw. im Betrieb entsteht ansonsten kein Abwasser.

- die Fertigstellung der Halle ist für Mitte 2027 geplant, d.h. bis dahin müsste die neue SBR - Anlage der VG in Betrieb sein.

Folgende Anmerkung wird ergänzt:

- in den textlichen Festsetzungen des B-Plans unter Nr. 0.9.1
- in der Begründung unter Nr. 5.2.1:

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

4.

4.1. Behörde:

Staatliches Bauamt Landshut;
06.08.2025

4.2. Stellungnahme:

keine Einwände;

"Der bereits eingezeichneten Verkürzung der Anbauverbotszone auf 10m wird zugestimmt"

4.3. Abwägungsvorschlag

-

5.

5.1. Behörde:

Gasversorgung Dingolfing
GmbH & Co. KG;
11.07.2025

5.2. Stellungnahme:

keine Einwände;

5.3. Abwägungsvorschlag

-

6.

6.1. Behörde:

LRA Dingolfing-Landau
SG17 - Kreiseigener Tiefbau,
Gartenkultur und Landespflege
03.07.2025

6.2. Stellungnahme:

keine Einwände;

6.3. Abwägungsvorschlag

-

7.

7.1. Behörde:

LRA Dingolfing-Landau
SG15 - Kreisarchäologie
29.07.2025
über SG40, Herr Meier

7.2. Stellungnahme:

keine Stellungnahme liegt vor.

7.3. Abwägungsvorschlag

-

8.

8.1. Behörde:

Kreisbrandrat
Max Schraufnagl
11.07.2025
über SG40, Herr Meier

8.2. Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen und Rettung von Personen) auf:

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.

Löschwasserbereitstellung:

Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405). Bei Entnahme dieser Löschwassermenge darf der Mindestdruck im Leitungsnetz nicht unter 1,5 bar abfallen.

Die erste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) soll nicht weiter als 75 m von den geplanten Objekten entfernt sein.

Mit freundlichen Grüßen, Max Schraufnagl, Kreisbrandrat

8.3. Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt:

Folgende Anmerkung wird ergänzt:

- in den textlichen Festsetzungen des B-Plans unter Nr. 0.13
- in der Begründung unter Nr. 5.3.:

" 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. "

Löschwasserbereitstellung:

Der Investitionsträger hat am 30.09.2025 mit Herrn Schraufnagl abgestimmt, bzw. geklärt:
Die Wasserversorgung ist für das BV ausreichend und überaus auskömmlich, es existieren:

1. Hydrant Abstand bis Hoffläche ca. < 75,00m
2. Hydrant Abstand bis Mitte Hoffläche ca. < 300,00m

Die Wassermenge sollte über zwei Stunden bemessen werden abhängig von der GFZ, liegt die GFZ bei $0,7 < GFZ < 1$ (hier: ca. 0,3) liegt der Löschwasserbedarf bei 1600,00 Liter/min oder über 2 Stunden bemessen bei 192m³.

Hydrant 1 Abgabemenge ca. 800,00l/min = 96,00m³/2h
Hydrant 2 Abgabemenge ca. 2.500,00l/min = 300,00m³/2h

Gesamte zur Verfügung stehende Löschwassermenge somit 396,00m³/2h. > 192,00m³/2h Löschwassermenge Soll, i.O.

Laut Schreiben/Löschwasserauskunft der Wasserversorgung Mittlere Vils an die RKH Grundstücksverwaltungs eGbR vom 23.10.2025 kann folgendes vom Wasserversorger bestätigt werden:

"Sehr geehrter Herr Hausbeck,
für das Grundstück Reisbacher Straße Flur-Nr.2078, wurde eine Löschwasserüberprüfung durchgeführt.
Es befindet sich im Umkreis von ca. 75m ein UH mit einer Löschwassermenge von 71 m³/h.
Des Weiteren befindet sich in ca. 295m Abstand zum Grundstück ein UH mit einer Löschwassermenge von 97 m³/h.
Im Anhang sende ich Ihnen noch einen Lageplan mit Hydranten und Löschwassermenge. Die angegebene Löschwassermenge ist nur bei einem geöffneten Hydranten zu erwarten. Mit freundlichen Grüßen, i.A. Josef Auer, Wassermeister".

Folgende Anmerkung wird ergänzt:

- in den textlichen Festsetzungen des B-Plans unter Nr. 0.13
- in der Begründung unter Nr. 5.3.:

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

9.

9.1. Behörde:

LRA Dingolfing-Landau
SG42 - Umwelt und Natur
Untere Naturschutzbehörde
11.07.2025
über SG40, Herr Meier

9.2. Stellungnahme:

Sehr geehrter Herr Maier,
(...)

(Zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 15:

Mit der ggst. Flächennutzungsplanänderung besteht grundsätzlich naturschutzfachlich Einverständnis.)

Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Werk- und Lagerhalle mit Bürogebäude Reisbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan:

Durch die Bebauungsplanaufstellung sind unmittelbar keine ökologisch hochwertigen Flächen betroffen.

Mit dem rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis

- die Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021) wurden berücksichtigt.

In den textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu ergänzen:

Die Gehölze auf der nordexponierten Böschung zur Reisbacher Straße sind während der Bauausführung unter Beachtung der DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der vorhandene Gehölzbestand darf durch das Bauvorhaben weder im Kronen- noch Wurzelbereich beeinträchtigt werden (Aufstellen eines Baumschutz/Vegetationsschutzzaun).

Unumgängliche Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sind möglichst in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Vor dem Rückschnitt ist zu prüfen, dass keine besetzten Brut- und Niststätten beeinträchtigt werden (§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Ausgleichsmaßnahme Fl.Nr. 2674/2, Gmkg. Gottfrieding

Die Ausgleichsmaßnahme wurde bereits vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Lage der Ausgleichsfläche und das angestrebte Entwicklungsziel wird aus naturschutzfachlicher Sicht in Hinblick auf den Biotopverbund begrüßt.

Die Bewertung des Ausgleichsumfanges mittels Wertpunkten wird anerkannt. Die in den Festsetzungen aufgeführten Pflegemaßnahmen (jährliche 2-malige Mahd ab 15. Juni, 01.September, mit Abtransport des Mähguts) sind einzuhalten. Der Zugriff auf die Ausgleichsfläche (z.B. Eigentum oder unbefristete Dienstbarkeit) ist sicherzustellen. Die Ein- und Durchgrünung der neuen Gewerbefläche sowie die Herstellung der Ausgleichsfläche ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde mitsamt den Kopien der Lieferscheine des Pflanz- und Saatguts anzuzeigen.

Hinweise:

Auf die notwendige Meldung der Ausgleichsfläche nach Rechtskraft des Bebauungsplanes an das Bayerische Landesamt für Umwelt, E-Mail: oekoflaechenkataster@lfu.bayern.de, durch die Gemeinde wird hingewiesen (Art.9 Satz 4 Bayerisches Naturschutzgesetz).

Der Vollzug der Meldung der A-Fläche an das ÖFK ist dem Bauamt und der unteren Naturschutzbehörde spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss mitzuteilen. Der Wertpunkteüberschuss durch die Ausgleichsmaßnahme kann für zukünftige Eingriffe in einem Ökokonto bevorratet werden. Die untere Naturschutzbehörde kann hierfür ggf. eine Bestätigung der Gemeinde ausstellen.

Mit freundlichen Grüßen
Victoria Bradshaw

9.3. Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt (Teil 1):

Folgende Anmerkung wird ergänzt:

- in den textlichen Festsetzungen des B-Plans unter Nr. 0.11.1.1.

" Die Gehölze auf der nordexponierten Böschung zur Reisbacher Straße sind während der Bauausführung unter Beachtung der DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der vorhandene Gehölzbestand darf durch das Bauvorhaben weder im Kronen- noch Wurzelbereich beeinträchtigt werden (Aufstellen eines Baumschutz/Vegetationsschutzzaun).

Unumgängliche Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sind möglichst in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Vor dem Rückschnitt ist zu prüfen, dass keine besetzten Brut- und Niststätten beeinträchtigt werden (§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG) "

Die Stellungnahme wird berücksichtigt (Teil 2):

Folgende Anmerkung wird ergänzt:

- in den textlichen Festsetzungen des B-Plans unter Nr. 0.11.1.1.

" Die Ein- und Durchgrünung der neuen Gewerbefläche sowie die Herstellung der Ausgleichsfläche ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde mitsamt den Kopien der Lieferscheine des Pflanz- und Saatguts anzuzeigen. "

10.

10.1. Behörde:

LRA Dingolfing-Landau
SG42 - Umwelt und Natur
Wasserrecht
14.07.2025
über SG40, Herr Meier

10.2. Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Landshut sind KEINE ausreichenden Kapazitäten in der kommunalen Abwasserentsorgung der VG Mamming-Gottfrieding vorhanden.

Ein Einverständnis seitens des Fachbereichs Wasserrecht im Landratsamt zur Bauleitplanung kann deshalb gegenwärtig nicht erteilt werden.

Unabhängig davon wird auf Folgendes hingewiesen:

Wir weisen darauf hin, dass Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern ist. Erst wenn nachgewiesen (Gutachten!) ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist nach Rückhaltung (z. B. rechtlich gesicherte Zisterne) eine Einleitung in den Kanal/ ein Oberflächengewässer zu prüfen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird hingewiesen.

Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig (s. NWFreiV).

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Es wird darauf hingewiesen, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen
Schmid

10.3. Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt:

Abwasserentsorgung:
siehe Punkt Nr. 3

Niederschlagswasser

Der Hinweis zur Versickerung auf dem eigenen Grundstück wurde bereits als Punkt 0.9.2. als Festlegung im B-Plan erfasst.

Ergänzung:

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden 2 Stück Oberflächenwasserzisternen (Rückhaltung und Nutzung) mit Überlauf in Rigolen übernommen. Die Dimensionierung erfolgt im Rahmen der Bauvorlage.

11.

11.1. Behörde:

LRA Dingolfing-Landau
SG42 - Umwelt und Natur
Immissionsschutz
16.07.2025
über SG40, Herr Meier

11.2. Stellungnahme:

Sehr geehrter Herr Meier,

zur weiteren fachlichen Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist zum Vorhaben des Bebauungsplans eine genauere Betriebsbeschreibung (Angaben zum Fahrverkehr etc.) beizulegen. Erst nach Beurteilung der Betriebsbeschreibung kann festgestellt werden, ob evtl. ein Lärmschutzgutachten erforderlich wird.

Es wird vorab bereits empfohlen, folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan zum Immissionsschutz mit einzuarbeiten:

- Der reduzierte Immissionsrichtwert von 54 dB(A) darf tagsüber im Mischgebiet nicht überschritten werden.
- Die Betriebszeiten im Gewerbegebiet sind auf die Tagzeit von 6:00 bis 22:00 Uhr zu beschränken.

Mit freundlichen Grüßen
Hofmeister

11.3. Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt:

Folgende Anmerkung wird ergänzt:

- in den textlichen Festsetzungen des B-Plans unter Nr. 0.12.2:

- " - Der reduzierte Immissionsrichtwert von 54 dB(A) darf tagsüber im Mischgebiet nicht überschritten werden.
- Die Betriebszeiten im Gewerbegebiet sind auf die Tagzeit von 6:00 bis 22:00 Uhr zu beschränken."

Nach vorheriger Abstimmung des Investitionsträgers wurde Herrn Hofmeister eine Betriebsbeschreibung übermittelt. Ergebnis/Beurteilung (Mail vom 31.10.2025 von Hr. Hofmeister an Hr. Hausbeck):

"Sehr geehrter Herr Hausbeck,
nach Überprüfung der Angaben zum geplanten Betrieb, kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht festgestellt werden, dass kein Lärmschutzgutachten erforderlich wird. Vorab kann ich Ihnen folgende immissionsschutzfachlichen Anforderungen mitteilen, die zu beachten sind:

„Mit Lärm verbundene Betriebsabläufe sind pro Tag auf maximal 10 Stunden in der Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr an Werktagen zu beschränken.

Lärmerzeugende Anlagenteile müssen dem Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend errichtet, betrieben und gewartet werden.

Lärmintensive Arbeiten sind in der Halle und bei geschlossenen Toren durchzuführen.

Im Freien sind mit Ausnahme von Lieferverkehr und den zugehörigen Lager- und Verladetätigkeiten keine lärmintensiven Tätigkeiten zulässig.

Anfallender Abfall ist getrennt zu sammeln und entsprechend den derzeit gültigen abfallrechtlichen Bestimmungen ohne längere Zwischenlagerung zu verwerten."

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung! Mit freundlichen Grüßen, Franz Hofmeister Sachgebiet 42 – Umwelt und Natur

Diese benannten Anforderungen werden in den textlichen Festsetzungen des B-Plans unter Nr. 0.12.2 ergänzt.

12.

12.1. Behörde:

LRA Dingolfing-Landau
SG42 - Umwelt und Natur
Abfallrecht, Umweltschutz
29.07.2025
über SG40, Herr Meier

12.2. Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Altlasten:

Die Grundstücke mit der Flurstücknummern 2078 und 2079, Gemarkung Gottfrieding, sind nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst. Dem Landratsamt Dingolfing-Landau liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf den Flächen vor.

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

Abfallrecht und Bodenschutz:

Aufgrund der sich in dem Bereich der Bauleitplanung befindlichen landwirtschaftlichen Hohertragsböden ist eine ordnungsgemäße und möglichst hochwertige Verwertung von anfallendem Oberbodenmaterial sicherzustellen.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baubereich nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen aus

der hervorgeht, wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Auffüllung auf der Ausgleichsfläche vorab mit der Boden- und Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 wird empfohlen.

Hinweise:

Die weitere Verwertung des anfallenden Bodenmaterials hat unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten.

Erforderliche Anzeigen b z w. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen. Die DIN 19731 (10/2023) ist zu beachten.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Aushubmaterials festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, oder Abfälle zu Tage treten, ist unverzüglich die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu benachrichtigen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen, Frau Willie

12.3. Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt:

Folgende Anmerkung wird ergänzt:

- in den textlichen Festsetzungen des B-Plans unter Nr. 0.11.1.5:

" (der komplette Passus unter Abfallrecht und Bodenschutz) ".

13.

13.1. Behörde:

Regierung von Niederbayern
Raumordnung und Landesplanung;
06.08.2025

13.2. Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Gottfrieding plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Werk- und Lagerhalle mit Bürogebäude Reischbacher Straße“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbebetriebes am nordöstlichen Ortsrand von Frichlkofen zu schaffen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 15 geändert. Das Plangebiet umfasst ca. 0,7 ha.

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

LEP 3.3 (Ziel): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Bewertung:

Das Plangebiet schließt im Nordwesten des Dorfgebietes von Frichlkofen lediglich an den bestehenden Sportplatz an, ist aber in der Gesamtschau als insgesamt noch nach LEP 3.3 Z angebunden zu betrachten.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen, gez. Schweiger

13.3. Abwägungsvorschlag

-

14.

14.1. Behörde:

Regionaler Planungsverband Landshut;
06.08.2025

14.2. Stellungnahme:

keine Einwände:

"Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die Planung"

14.3. Abwägungsvorschlag

-

15.

15.1. Behörde:

Wasserversorgung Mittlere Vils
17.07.2025

15.2. Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
(...)

Das Flurstück 2078 ist nicht erschlossen. Der Anschluss ist durch Abschluss einer Sondervereinbarung möglich.

Bitte beachten Sie, dass das Löschwasser nur in der Menge aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz entnommen werden kann; welche unter Berücksichtigung der Trinkwasserverordnung und anerkannten Regeln der Technik in der Trinkwasserversorgung zur Verfügung steht.

Des Weiteren bestehen keine Einwände gegen die Bauleitplanung.

Für die Beteiligung bedanken wir uns.
Mit freundlichen Grüßen

15.3. Abwägungsvorschlag

-

Siehe Nr. 8: Korrespondenz mit Wasserversorger.