

Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding durch Deckblatt Nr. 15 (i.S. „Frichlkofen – Reisbacher Straße“)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom: 24.03.2025
Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am: 25.06.2025
ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom: 05.06.2025
hat in der Zeit vom: 04.07.2025
bis: 08.08.2025
stattgefunden.
Dies wurde am: 25.06.2025
ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom: 05.06.2025
hat in der Zeit vom: 04.07.2025
bis: 08.08.2025
stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans m. integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom:
wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom:
bis:
beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans m. integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom:
wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom:
bis:
öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am:
ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom:
die Änderung des Flächennutzungsplans m. integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom:
festgestellt.

Gottfrieding, den

Gemeinde Gottfrieding

.....
Gerald Rost, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Dingolfing – Landau hat die Änderung des Flächennutzungsplans m. integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 15 mit Bescheid vom:
AZ:
gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Dingolfing, den Landratsamt Dingolfing-Landau

.....

8. Ausgefertigt

Gottfrieding, den Gemeinde Gottfrieding

.....

Gerald Rost, 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans m. integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 15 wurde am:
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungs- und Landschaftsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gottfrieding, den Gemeinde Gottfrieding

.....

Gerald Rost, 1. Bürgermeister

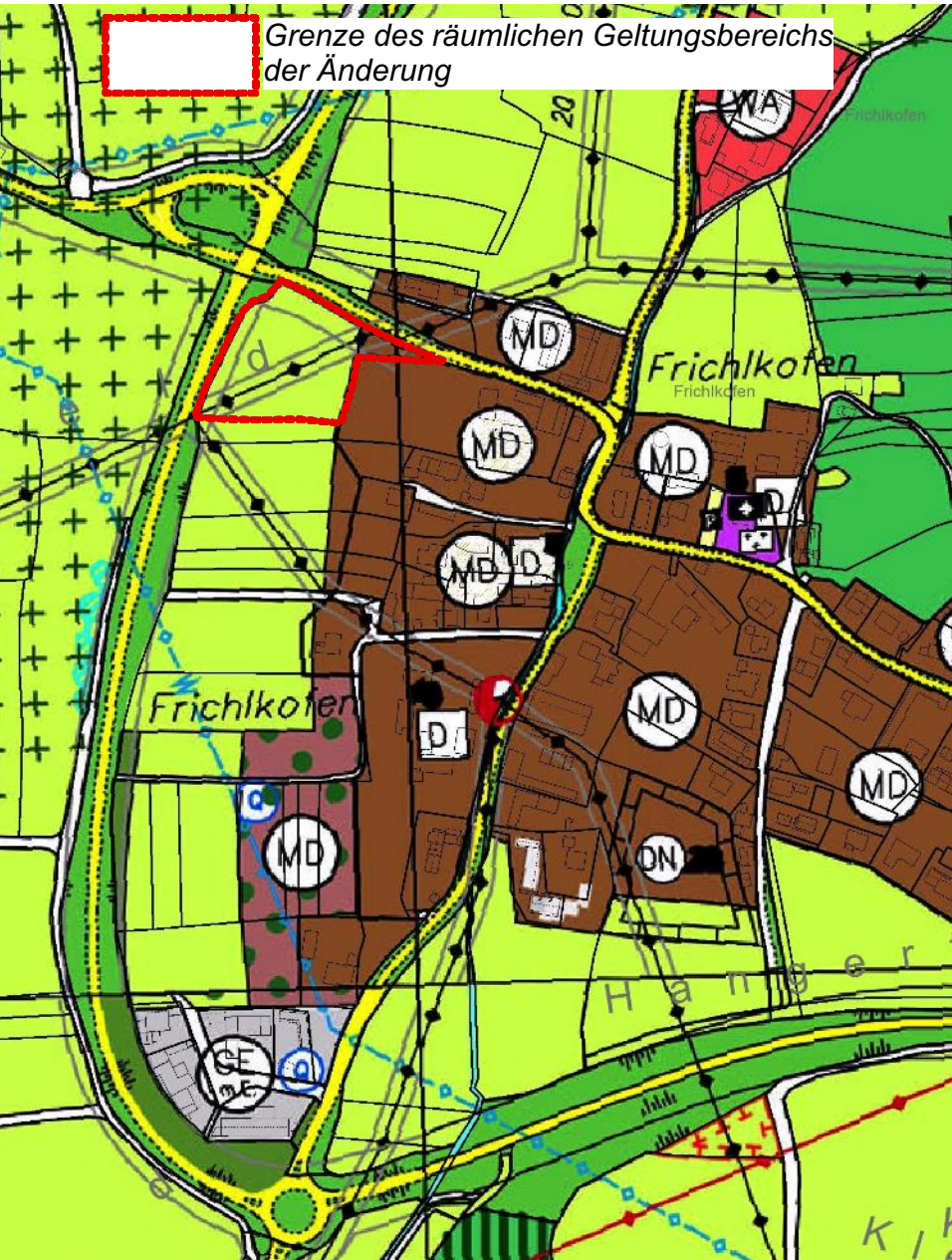
Gemeinde Gottfrieding – Landkreis Dingolfing – Landau:
Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem
Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding
durch Deckblatt Nr. 15 (i.S. „Frichlkofen – Reisbacher Straße“)

Übersicht Unterlagen:

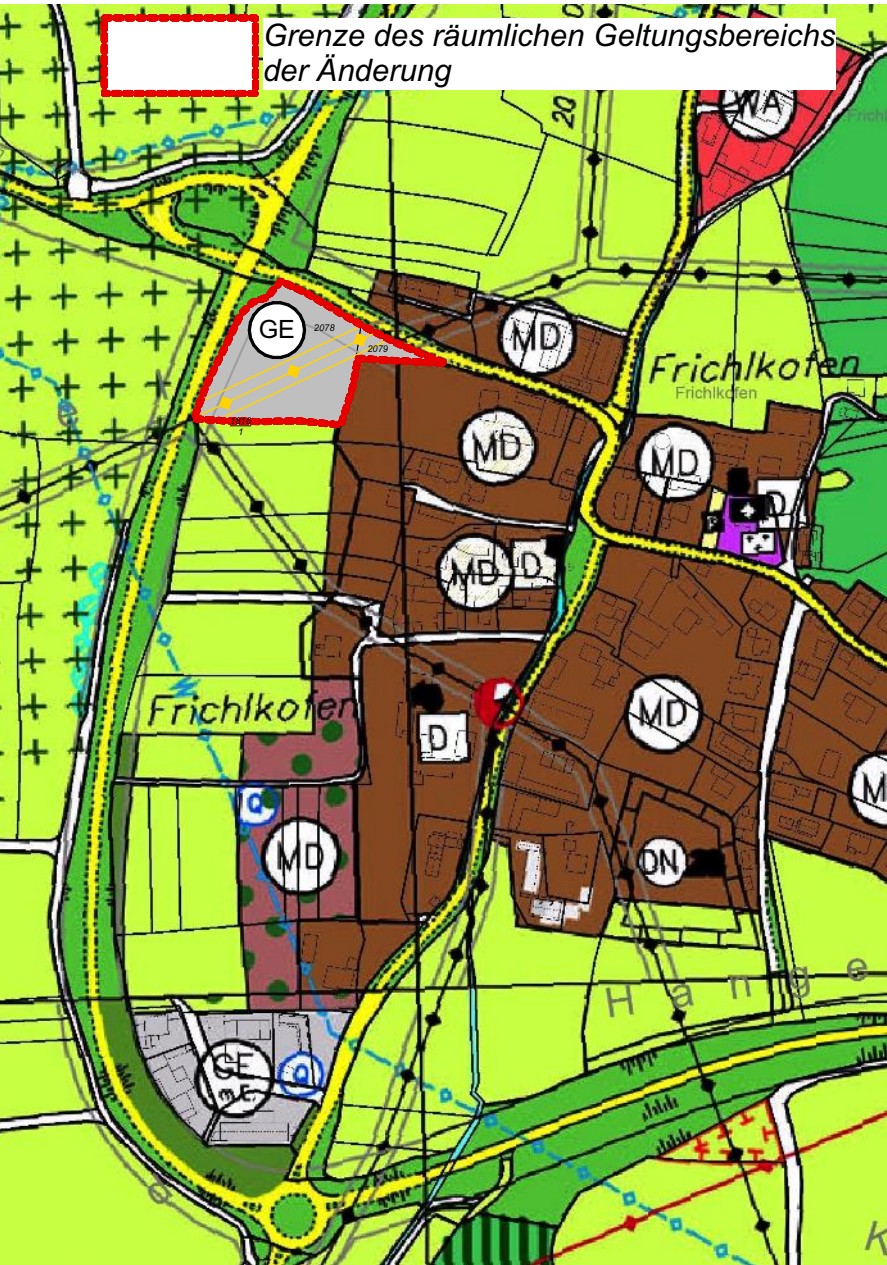
Stand: (Datum siehe Fußzeile)

	Seiten:
• Verfahrensvermerke:	1-2
• Übersicht:	3
• Flächennutzungsplan vor und nach Änderungen:	4
• Landschaftsplan vor und nach Änderungen:	5
• Begründung	6-9
• Umweltbericht	10
• Quellenverzeichnis	17

Flächennutzungsplan Gottfrieding bisher, rechtskräftiger Stand

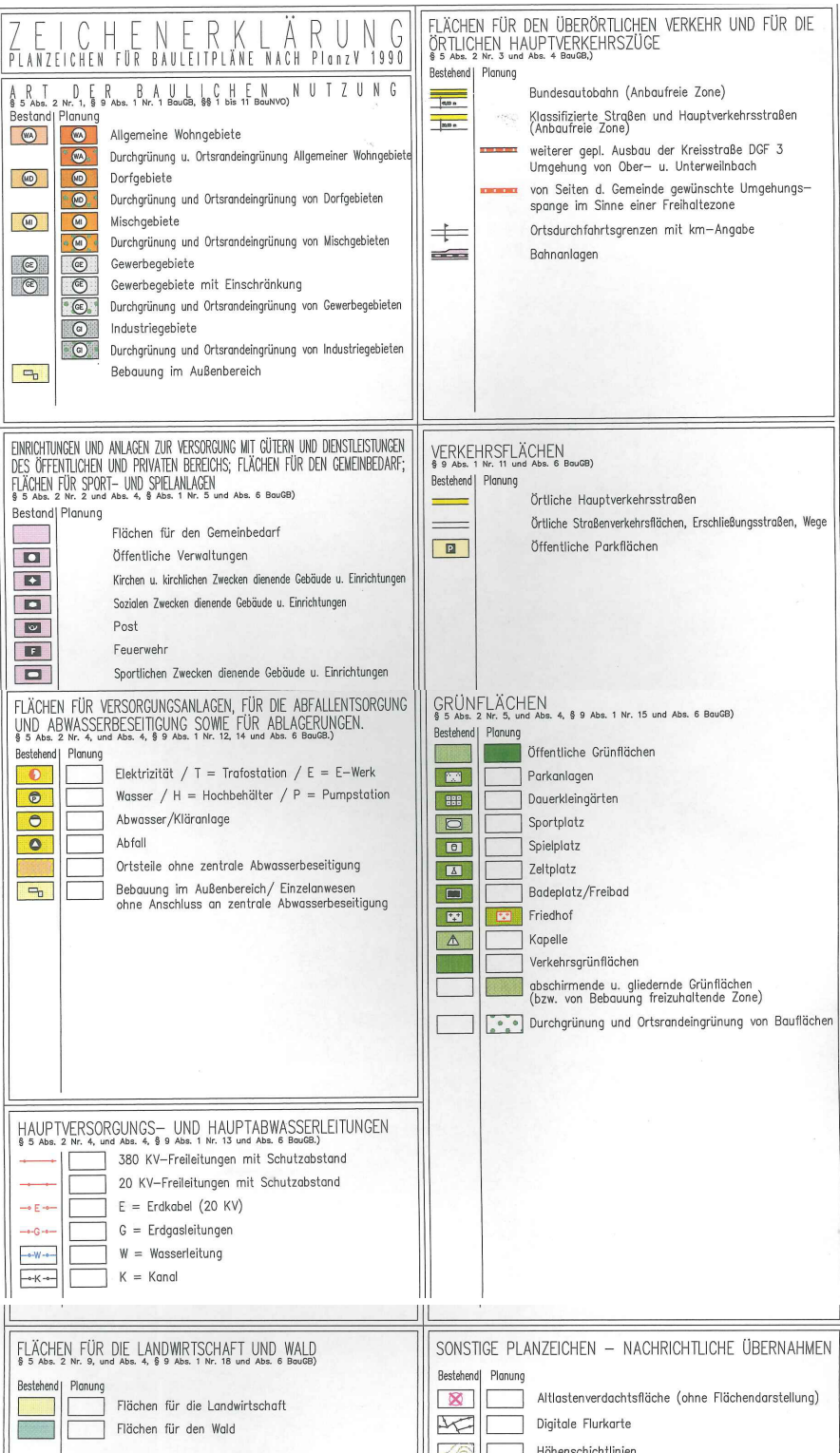


Flächennutzungsplan Gottfrieding Änderung durch Deckblatt Nr. 15



Reisbacher Straße, Ortsteil: Frichlkofen
Gemarkung: Gottfrieding
Gemeinde: 84177 Gottfrieding
Landkreis: Dingolfing - Landau
Flurstücke: 2078, 2079
Stand: Aufstellungsbeschluss 24.03.2025

Zeichenerklärung laut bisherigem Flächennutzungs- und Bebauungsplan (Ausschnitt).



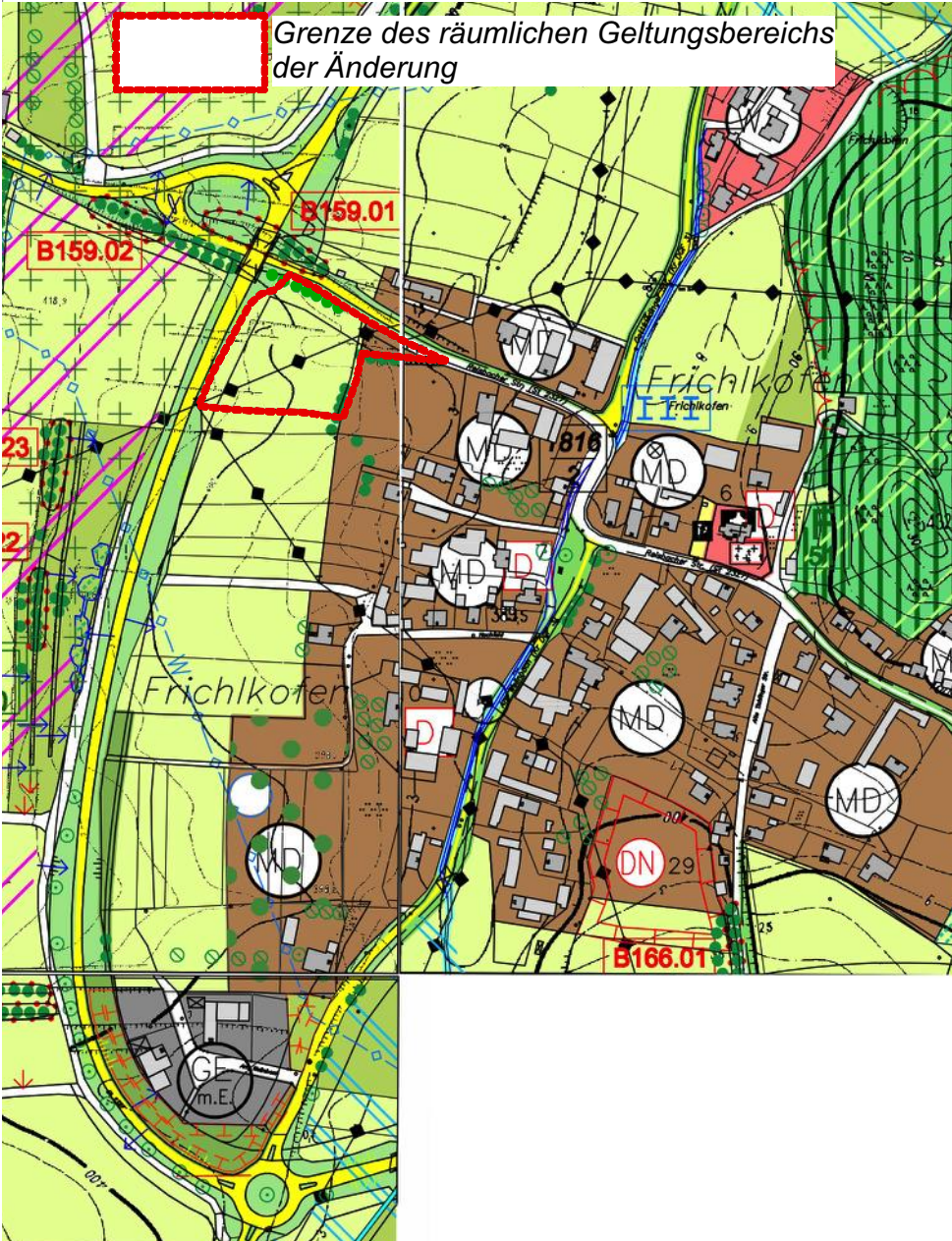
GEMEINDE GOTTFRIEDING
Verwaltungsgem. Mammig
Hauptstraße 15
94437 Mammig

Projektnummer: 24_28 (intern)
.
.
.
M 1/5000 @ DIN A3

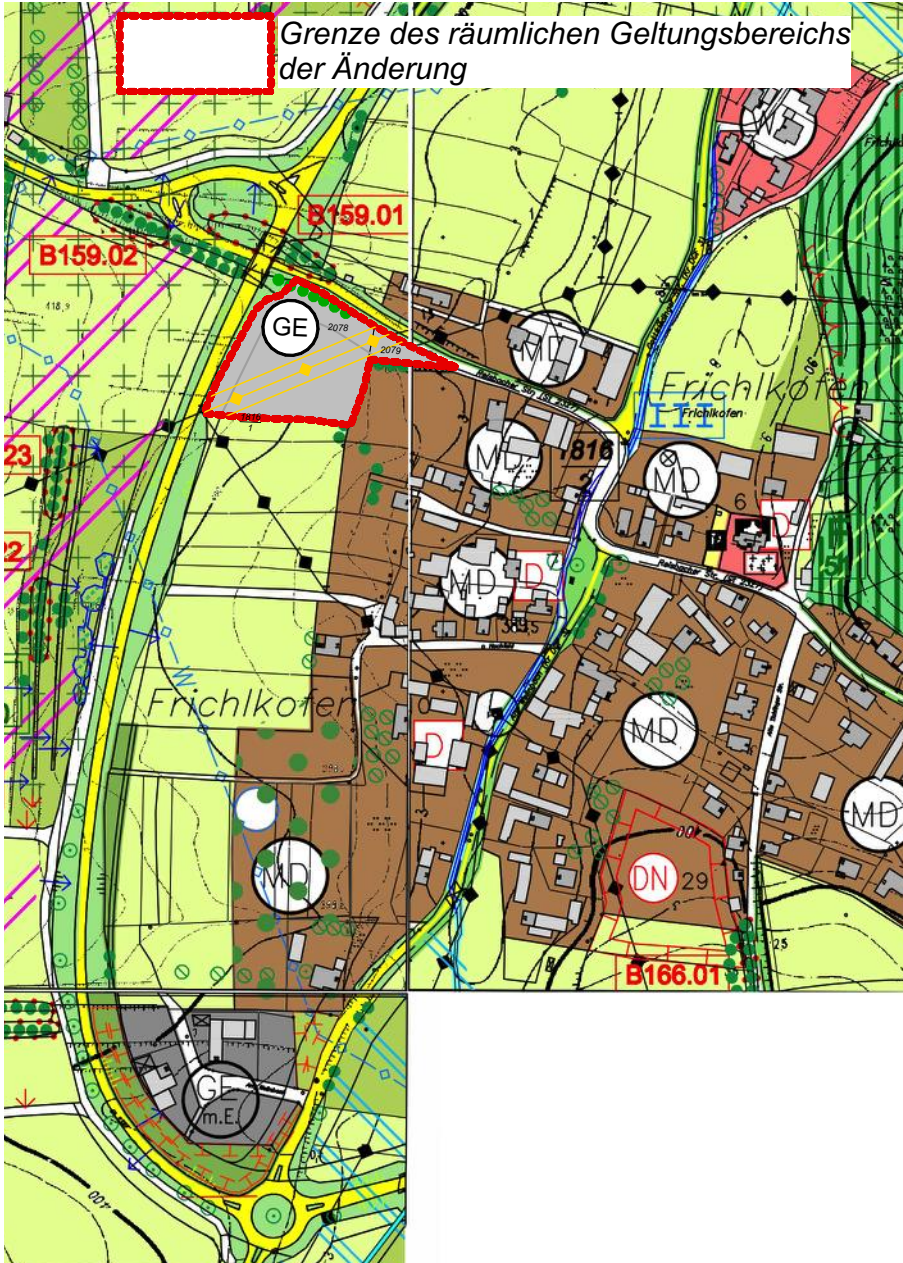
Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Gottfrieding durch Deckblatt Nr. 15 ("Frichlkofen-Reisbacher Straße")

pickert architekten
architektur | denkmal | energieberatung
theresenstraße 4 94405 landau a.d. isar
tel: +49 (0) 9951 600 91 92 mobil: +49 (0) 151 21 23 30 82
t.pickert@pickert-architekten.de www.pickert-architekten.de
thomas pickert, DI architekt (fh)

Landschaftsplan Gottfrieding bisher, rechtskräftiger Stand



Landschaftsplan Gottfrieding Änderung durch Deckblatt Nr. 15



Reisbacher Straße, Ortsteil: Frichlkofen
Gemarkung: Gottfrieding
Gemeinde: 84177 Gottfrieding
Landkreis: Dingolfing - Landau
Flurstücke: 2078, 2079
Stand: Aufstellungsbeschluss 24.03.2025

Zeichenerklärung laut bisherigem Landschaftsplan (Ausschnitt)

Land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Die Realnutzungen wurden im Jahr 2005 nach Luftbild und vor Ort überprüft und an die neuen/ aktuellen Grundstücksverhältnisse angepasst. In der vorliegenden Planfassung wird auf die Differenzierung in Acker und Grünlandflächen verzichtet, zumal dies ohnehin nur eine Monetaufnahme darstellt, die der ständigen Veränderung unterliegt und hierin auch Wechselgrünland, Stilllegungsflächen beinhaltet sind/ waren. Auch spiegelt dies nicht den "Status" wider (vgl. Meldungen im Mehrfachantrag)

Bestand

- Flächen für die Landwirtschaft Acker und Grünland
- Wald, Forst
- Neuaufforstung

Vorgaben der Regionalplanung, land- und forstwirtschaftlicher Fachplanung

Bestand

- Vorranggebiet für die Gewinnung von Kies und Sand mit Bezeichnung gemäß Regionalplan
- Vorbehaltsgebiet für die Gewinnung von Kies und Sand mit Bezeichnung gemäß Regionalplan
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Trenngrün gemäß Regionalplan
- Wald mit besonderer Bedeutung gemäß Waldfunktionsplan (Stand: 1994)
- für den Bodenschutz
- für den Wasserschutz (außerhalb von amtlichen Wasserschutzgebieten und wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten)
- für den Klimaschutz, lokal
- für den Klimaschutz, regional
- für den Schutz von Verkehrswegen (ehem. Straßenschutz)
- für die Erholung
- als Biotop
- für das Landschaftsbild
- Gesamtkategorie

ZEICHENERKLÄRUNG LP

Naturnahe Lebensräume, Naturschutzbedeutsame Bestände, Kleinstrukturen

Bestand

- Baum
- Obstbaum
- Hecke, Gebüsch
- Gewässerbegleitenden Gehölzsaum
- Feldgehölz
- Waldrand mit bemerkenswerten naturnahen Strukturen (nicht dargestellt in der Aualdzone)
- Altgrasflur
- Ruderalflur
- Gras-/ Krautflur, artenreich
- Gras-/ Krautflur mit (teilweise) Vorkommen von Magerrasenarten
- Extensiv genutzte Wiese/ Grünland (trockene Ausprägung)
- Grünland/ Wiese mit teilweise Vorkommen von bedeutsamen Feuchtspezies
- Ranken, Böschungen mit Angabe der Gefällrichtung

Arten- und Biotopschutz

Bestand

- Biotop lt. Biotopkartierung Bayern mit Angabe der Biotopnummer
- Fundort der Artenschutzkartierung mit Bezeichnung der Tier- und Pflanzengruppe und Nummer der Erläuterung im Bericht
 - F = Fledermäuse
 - V = Vögel
 - R = Reptilien
 - A = Amphibien
 - I = Insekten
 - P = Pflanzen
- Fundort von Arten mit überregionaler Bedeutung (nach ABSP)
- Fundort von Arten der Roten Listen
- Fundort von landkreisbedeutsamen Arten (nach ABSP)

GEMEINDE GOTTFRIEDING
Verwaltungsgem. Mammig
Hauptstraße 15
94437 Mammig

Projektnummer: 24_28 (intern)
.
.
.
M 1/5000 @ DIN A3

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Gottfrieding durch Deckblatt Nr. 15 ("Frichlkofen-Reisbacher Straße")

pickert architekten
architektur | denkmal | energieberatung
theresienstraße 4 94405 landau a.d. isar
tel: +49 (0) 9951 600 91 92 mobil: +49 (0) 151 21 23 30 82
t.pickert@pickert-architekten.de www.pickert-architekten.de
thomas pickert, DI architekt (fh)

Gemeinde Gottfrieding – Landkreis Dingolfing – Landau:
Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem
Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding
durch Deckblatt Nr. 15 (i.S. „Frichlkofen – Reisbacher Straße“)

Begründung:

Die Gemeinde Gottfrieding hat im Jahr 1995 damit begonnen den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufzustellen, der in der Fassung vom 09.03.2009 rechtswirksam wurde.

Nach Beschluss des Gemeinderates von Gottfrieding vom 24.03.2025 soll der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding durch Deckblatt 15 im **Bereich Ortsteil Frichlkofen, Reisbacher Straße, Flur Nummern 2078 und 2079** geändert werden, um die bisher als „Flächen für die Landwirtschaft, Acker und Grünland“ (2078) und „Dorfgebiet“ (2079) bezeichneten Flächen im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarfsgerecht zu einem Gewerbegebiet zu entwickeln.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,73 ha (7.303,23 m²).

Parallel dazu erfolgt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan: „Werk- und Lagerhalle mit Bürogebäude Reisbacher Straße“

1. Anlass, Zielsetzung und Beschreibung der Planung

Planungsanlass / Zielsetzung:

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 eG&R, Gottfrieding – Frichlkofen.

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

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedingt auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan. Aus diesem Grund wurde mit Beschluss vom 24.03.2025 neben der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 15 des FPlans beschlossen.

Neben dem wirtschaftlichen Interesse des Vorhabenträger bietet sich hier für die Gemeinde die Möglichkeit, das städtebauliche Konzept weiterzuentwickeln, welches sich seit 2022 (Satzungsbeschluss) in Frichlkofen in Form eines Gewerbegebietes „Am Weilnbach“, bzw. am Kreisverkehr der Gemeindestraße zur und entlang der St 2327 befindet. Bestehende Gewerbebetriebe umfassen hier z.B. u.a. Kfz-Betriebe, Bauunternehmen, Lagergebäude, etc.

Im Grundsatz ist es im Interesse der Gemeinde, vor allem auch lokale Gewerbebetriebe ortsansässig städtebaulich verträglich einzubinden. Neben wirtschaftlichen Gründen spielen auch soziale und umwelttechnische Faktoren eine Rolle: ortsansässige Gewerbetreibende sind meist in das soziale Leben der Ortschaft engagiert eingeflochten. Arbeitsplätze vor Ort und die damit potentiell kurzen Strecken zur Arbeitsstelle und die Sicherung von Arbeitsstellen vor Ort tragen auf mehreren Ebenen zur Qualitätssteigerung des ländlichen Raumes bei.

Die Grundstücke mit Ihrer unmittelbaren Nähe zur St 2327 bieten sich nicht nur wegen der guten Verkehrsanbindung zur Ansiedlung eines Gewerbes an (Erreichbarkeit, Anbindung des Gewerbegebietes nicht durch den Kern von Frichlkofen notwendig), auch kann die Baumasse an der St 2327 abschirmend für den Ortskern wirken.

Ausgangssituation / bisher. Planung im rechtskräftigen Flächennutzungs – und Landschaftsplan:

Der überplante Bereich ist bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als:

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 erfasst.

Die angrenzenden Flächen an den Geltungsbereich sind:

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

Änderung durch Deckblatt Nr. 15:

Die betreffenden Flurnummern (Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 15) sollen als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO ausgewiesen werden.

2. Vorgaben aus übergeordneten Planungen / sonstige Grundlagen:

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern - kurz: LEP - sind hierzu Ziele bzw. Grundsätze aufgenommen. Allgemein gilt der Grundsatz der Vermeidung von Zersiedelung bzw. Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Flächensparen für die Entwicklung von Bauflächen. Die gepl. Änderung birgt keine zusätzliche Entwicklung nach außen, sondern rundet und schirmt den Ortskern von Frichlkofen zur St 2327 ab.

Der „nicht erheblich belästigende Gewerbebetrieb“ zwischen gewachsenem Ortskern und überörtlichem Straßenverkehr stellt an dieser Stelle eine sinnvolle Ergänzung dar, ohne den Charakter des Kerns zu beeinträchtigen.

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

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

3. Begründung entsprechend § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB

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.

Dabei geht es um das Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, also die Schonung von Freiraum, Natur und landwirtschaftlich nutzbaren Böden.

Gründe für die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Gewerbeflächen:

- a. Fehlende Alternativen im Innenbereich:
 - Es gibt keine geeigneten innerörtlichen Flächen in Frichlköfen (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 bereits bestehenden Gewerbegebieten („Am Weilnbach“), wodurch eine sinnvolle Arrondierung möglich wird.
- d. Strukturwandel Landwirtschaft:
 - Rückgang der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auch im Bereich Frichlköfen.
- 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).

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

§ 15 Abs.1 und Abs. 2 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Zusätzlich zu der vorliegenden Planfortschreibung Deckblatt 15 wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Werk- und Lagerhalle mit Bürogebäude Reisbacher Straße“ im Parallelverfahren aufgestellt. Demzufolge wird das Verfahren zur Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert abgehandelt.

Mit der Durchführung dort festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen auf dem Gelände und Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Fläche kann die Maßnahme ausgeglichen werden.

4. Erschließung und Brandschutz

Die Fläche schließt direkt an die Reisbacher Straße an und ist somit bereits erschlossen bzw. angebunden an das öffentliche Netz. Das Trinkwasser- bzw. Abwassernetz der Gemeinde (**Die Liegenschaft (Schmutzwasser) darf erst an den gemeindlichen Kanal angeschlossen werden, wenn die derzeit geplante, neue SBR-Anlage erfolgreich in Betrieb gegangen ist**), die Telekommunikationserschließung und die Stromversorgung sind im Bereich der Reisbacher Straße bereits gegeben.

Es sind nur noch Fortführungen v.a. im Bereich der im Bebauungsplan geplanten Straße ins Gebiet erforderlich. Die Abfallentsorgung erfolgt über den AWW.

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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung 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 öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden.

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. Feuerwegesetzes eingehalten werden kann.

Feuerwehrezufahrten:

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.

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

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

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."***

Teil II der Begründung:

Umweltbericht (nach § 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung. Demnach ist prinzipiell für jeden Flächennutzungsplan und dessen Änderungen eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird "für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Kommune legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist."

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die vom Deckblatt Nr. 15 betroffene Fläche befindet sich westlich von Frichlkofen. Das Bearbeitungsgebiet liegt zu einem kleinen Bereich (dreieckige Fläche) im Dorfgebiet von Frichlkofen und umschließt die Landwirtschaftliche Fläche zwischen Staatsstraße St 2327 im Westen und der Reisbacher Straße im Norden.

Direkt an der Reisbacher Straße befindet sich eine Baum-Hecke an der nordexponierten Böschung. Der Großteil der Restfläche besteht aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, v.a. Ackerflächen, ein kleiner Teil Intensivwiese.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 7.303,23 m².

Davon befinden sich

ca. 6.827,68 m² auf Fl.Nr. 2078 (Landwirtschaftliche Nutzfläche) und

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

1.3 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Gewerbegebiet soll die baurechtliche Grundlage für die Errichtung einer Werk- und Lagerhalle mit Bürogebäude und Parkflächen geschaffen werden.

1.4 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 Regionalplanes (Landschaftsrahmenplan), des Flächennutzungsplanes, des ABSP (Arten- u. Biotopschutzprogramm) und der Artenschutzkartierung Bayern berücksichtigt.

Nach **Landesentwicklungsprogramm** (LEP) sind folgende Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung zu berücksichtigen und werden - wie beschrieben - beachtet:

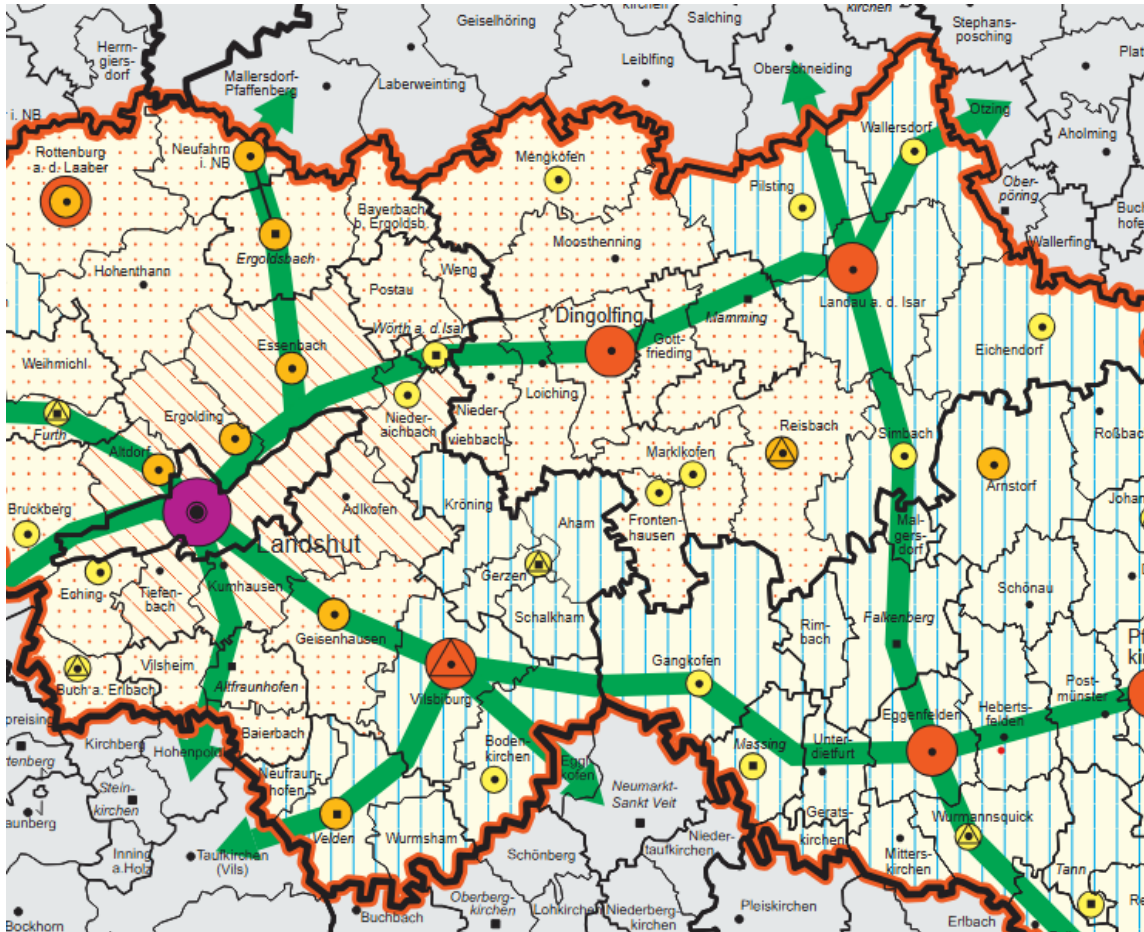
LEP 3.2 (Ziel): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Es gibt keine geeigneten innerörtlichen Flächen in Frichlkofen (z.B. Baulücken, Brachfläche), die für das geplante Gewerbe genutzt werden können. Die Fläche grenzt direkt an das Dorfgebiet und ist verkehrstechnisch gut angebunden. Auch kann die Restfläche zur Staatsstraße als ideale Ergänzung betrachtet werden.

LEP 3.3 (Ziel): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungs-einheiten auszuweisen. Das Anbindegebot wird berücksichtigt, der Geltungsbereich grenzt an das Dorfgebiet Frichlkofen an.

Durch den Lückenschluss zwischen Dorfgebiet und Staatsstraße St 2327/Reisbacher Straße wird ein naturschutzfachlich wenig sensibler Bereich für ein Gewerbegebiet umgenutzt.

Im Süden von Frickkofen befindet sich bereits das Gewerbegebiet „Am Weinbach“ das ebenfalls eine Baulücke zur Staatsstraße auffüllt. Für die Siedlungsentwicklung von Frickkofen ist die Lage des Bearbeitungsgebietes sehr passend.



Ausschnitt Regionalplan (13), Karte Raumstruktur, o.M.

Die Gemeinde Gottfrieding ist im **Regionalplan Region Landshut (13)** als „Allgemeiner Ländlicher Raum“, gekennzeichnet und liegt direkt neben der Stadt Dingolfing im Bereich der Entwicklungsachse zwischen Landau a.d. Isar im Osten und Dingolfing und Landshut im Westen/Südwesten.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** sind im Geltungsbereich Dorfgebiet und Landwirtschaftliche Fläche, sowie Hecke/Gebüsch dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, noch in einem Wasserschutzgebiet. Die vorhandene Baumhecke ist nicht als Biotop kartiert.

Gemäß § 1 **BNatSchG** sind "Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft."

Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verzögerung des Wasserabflusses und zur Erhaltung der Rückhaltefähigkeit von Regenwasser vorgesehen werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung soll gemäß den Inhalten des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen abgearbeitet werden.

Im Planungsgebiet selbst sind laut Artenbiotopschutzprogramm (ABSP) Bayern keine geschützten Arten kartiert. Die exponierte Ackerfläche zwischen Staatsstraße und Reisbacher Straße ist kein wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es sind keine besonderen Tiervorkommen bekannt und zu erwarten.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes können große Bereiche überbaut und versiegelt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen zur Wiederherstellung von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgesetzt. Die Baumhecke im Norden des Geltungsbereiches bleibt erhalten. Aufgrund der Festsetzungen können die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung:

Der Geltungsbereich des Deckblattes liegt östlich der Staatsstraße St2327 und südlich der Reisbacher Straße. Richtung Osten grenzt das Dorfgebiet Frichlkofen mit einer eingegrünzten Sportfläche (Bolzplatz) an. Die Höhenlage ist sehr exponiert, die Fläche fällt sowohl Richtung Süden, als auch Richtung Osten ab. Diese Ackerfläche hat keine Erholungsfunktion für den Menschen.

Auswirkungen:

Durch die Lage an zwei Straßen und neben einem Bolzplatz handelt es sich um keine lärmsensible Fläche. Während der Bauphase ergeben sich zu den vorhandenen Lärmemissionen Lärm- und Abgasbelastungen durch an- und abfahrende LKW innerhalb wenigen Wochen. Während der Betriebsphase ergeben sich auch Lärmbelastungen durch PKW-Verkehr An- und Ablieferung von Waren, Betriebsgeräusche. Allerdings ist die Lage des geplanten Betriebsgeländes in Bezug auf Lärmimmissionen als ideal zu bezeichnen. Durch die Lage an zwei Straßen und neben dem Sportplatz ist die Aufenthaltsqualität sowohl für Tiere als auch für Menschen wenig erholsam.

Es ist insgesamt von **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Die zu bearbeitende Fläche besteht zum großen Teil aus Ackerfläche. Eine kleine Fläche ist Intensivwiese mit Einzelgehölzen (*Prunus spinosa*, *Acer campestre*, *Sorbus aucuparia*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus padus*, *Cornus sanguinea*). Im Norden zur Reisbacher Straße befindet sich an dem nordexponierten eine Baumhecke (*Salix*, *Prunus avium*, vielen *Fraxinus*, *Acer pseudoplatanus*, *Salix caprea*). Diese Baumhecke bleibt bestehen.

Auswirkungen:

Die für Tiere und Pflanzen wertvolle Fläche – die Baumhecke bleibt erhalten. Die anthropogen geprägten Acker- und Wiesenflächen auf der exponierten Lage sind keine wertvollen Lebensräume. Die zu entfernenden heimischen Einzelgehölze werden ausgeglichen. Durch die Anlage der geplanten Baulichkeiten werden zwar Kleinstlebensräume überbaut, allerdings durch festgesetzte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann dieser Eingriff gut ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als **gering** einzustufen.

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

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.

Auswirkungen:

Durch die Überbauung mit Gebäuden und versiegelten Wirtschaftsflächen können innerhalb der Baugrenze in einem Gewerbegebiet 80% der Flächen dauerhaft versiegelt/befestigt werden. Geplante Parkplätze werden wasserdurchlässig ausgebildet, die Randbereiche werden als Wiesenfläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern gestaltet. Diese Maßnahmen dienen als Vermeidungsmaßnahmen. Die Bodenversiegelung muss extern ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als **mittel-hoch** eingestuft.

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Die Grundwasserneubildung wird durch die Bebauung negativ beeinflusst. Durch die hohe GRZ von 0,8 können große Flächen versiegelt werden. Das Niederschlagswasser kann, bis auf die sickerefähigen Beläge bei den Parkplätzen, nicht mehr breitflächig versickern. Allerdings wird in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt, dass über Rigolen-/Sickerschächte das Wasser auf dem eigenen Grundstück versickert, bzw. rückgehalten wird. Erst wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist nach Rückhaltung eine Einleitung in den Kanal/Oberflächengewässer zu prüfen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als **mittel** zu beurteilen.

2.5 Schutzgut Klima

Beschreibung:

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. Kleinklimatisch wirksam ist die Baumhecke im Norden.

Auswirkungen:

Durch den hohen Versiegelungsgrad wird sich die Fläche insgesamt stärker aufheizen. Zur Beschattung und als Vermeidungsmaßnahmen werden Bäume zur Durchgrünung und Baum-, Strauchhecken zur Eingrünung geplant, die vorh. Baumhecke im Norden bleibt bestehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind als **mittel** einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Bearbeitungsgebiet liegt exponiert am Ortsrand von Frichlkofen direkt an der Staatstraße St 2327. Richtung Staatstraße (Westen) und Süden ist keinerlei Eingrünung. Richtung Norden dominiert die Baumhecke zur Reibacher Straße. Richtung Osten wird die Fläche mit einer geschnittenen Hecke begrenzt.

Auswirkungen:

Die Pflanzung von Bäumen an Zufahrt, Parkplatz, Bürogebäude und heimische Großbäume an der Staatsstraße und im Süden Baum-, Strauchhecken in Abschnitten binden das Bauvorhaben harmonisch in die Landschaft ein. Eine dem Gelände angepasste Höhenlage der Gebäude verhindert eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als **gering-mittel** einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:



Ausschnitt aus Denkmaltlas (o.M.)

Im Geltungsbereich sind im Bayerischen Denkmaltlas weder Boden- noch Baudenkmäler aufgeführt. Allerdings befinden sich in der direkten Nachbarschaft folgende Denkmäler:

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 Frichlkofen, 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.

Auswirkungen:

In der weiteren Nachbarschaft befinden sich Bodendenkmäler.

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.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind als **gering** einzustufen.

2.8 Wechselwirkungen

Im Rahmen der Planung ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Wirkungsgefüge der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima und Tiere und Pflanzen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der nachgeordnete Bebauungsplan nicht aufgestellt werden.

Der auch für die Gemeinde bereichernde, ortsansässige Betrieb könnte die Betriebserweiterung nicht in Frichlkofen umsetzen und müsste an einem anderen Standort sein Betriebsgelände errichten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden aufgrund der detaillierteren Aussagekraft im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan abgehandelt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.

Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungsplan und vorliegende Fachinformationen verwendet.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht möglich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umnutzung der Landwirtschaftlichen Nutzflächen zu einem Gewerbegebiet kann aus städtebaulichen, naturschutzfachlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten befürwortet werden. Die Lage zwischen zwei Straßen und Sportplatz/Dorfgebiet, bieten sowohl eine verkehrstechnisch günstige Anbindung, als auch eine städtebaulich positive Ergänzung des Dorfgebietes. Auch im Hinblick auf das bereits vorhandene Gewerbegebiet „Am Weilnbach“ im Süden von Frichlkofen bietet sich die Umnutzung an.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund der exponierten Lage und ausgeräumten Ackerfläche größtenteils als gering zu bezeichnen. Nicht vermeidbare Eingriffe für die Schutzgüter Boden und Wasser können im Zuge der verbindlichen Bauleitung auf einer externen Fläche ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf den verschiedenen Schutzgütern zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Gering
Tiere und Pflanzen	Gering
Boden	Mittel-hoch
Wasser	Mittel
Klima und Luft	Gering-mittel
Landschaft	Gering
Kultur- und Sachgüter	Gering

§ 6a BauGB

(1) Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die

- Art und Weise, wie die Umweltbelange und die*
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und*
- über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.*

(wird ergänzt)

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

Quellen:

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021 bzw. 01.03.2022

BayNatSchG: Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 / Nr. 394)

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

Regionalplan Region 13 Landshut (Stand nach der zwölften Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 22. April 2021)

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