

Zusammenfassende Erklärung

Gleichzeitig zum Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird ein Bebauungs- und Grünordnungsplan mit deckungsgleichem Geltungsbereich – Teile A und B – im Parallelverfahren aufgestellt. Die Größe des **Geltungsbereichs Teil A** des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt 146.596 m² und umfasst Teilflächen der Flurstücke Fl.Nrn. 1113, 1165, 1165/2, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176 und 1179, Gemarkung Gottfrieding.

Teil B entspricht der Fl.Nr. 1210, Gemarkung Gottfrieding, und dient der Sicherung der Maßnahmen zum Artenschutz im nördlich angrenzenden Königsauer Moos.

Den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan GI Gottfrieding Nord vom 25.01.2016 weiterführend wird der Geltungsbereich in drei Quartiere GI 1, GI 2 und GI 3 gegliedert. Es wird eine in eine Wandhöhe von 16 m vorgesehen. Die dargestellten Industriegebietsparzellen belaufen sich auf insgesamt 139.113 m², wovon 119.977 m² auf den Umgriff der Baugrenzen für Hauptbaukörper entfallen.

In Kapitel 5 Seiten 22-28 im Umweltbericht erfolgt eine intensive Auseinandersetzung mit den **Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Gebiete. Diese sind das SPA-Gebiet** „Wiesenbrütergebiete im Unteren Isartal“ und das **FFH-Gebiet** „Mettenbacher, Griesenbacher und Königsauer Moos (Unteres Isartal)“. Für beide liegen Managementpläne vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, Stand 2016, vor, deren Ziele im Zuge der Bauleitplanung aufgegriffen und umgesetzt werden.

Bis Ende Januar / Anfang Februar 2026 war für den Geltungsbereich Teil B und die zu rodenden Gehölzbestände im Königsauer Moos eine **Biotopbaumkartierung** durch den Tierökologen, Herrn Dipl.-Biol. Robert Mayer, Büro Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg, durchzuführen. Diese wurde in die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Datum 08.02.2026 eingearbeitet. Die aufgrund der umfangreichen Rodungen mit 5,05 ha **erforderlichen Maßnahmen für Hecken-/Gehölzbrüter** werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan **Geltungsbereich Teil A durch die Festsetzungen durch Planzeichen Ziffern 9.1 und 13.3 sichergestellt.**

Zur Deckung des **Ausgleichsbedarfs nach § 1a BauGB** von insgesamt **77.462 m²** werden externe Ausgleichsflächen im Königsauer Moos unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A 92 erbracht. Das Entwicklungsziel ist die Entwicklung eines Biotopkomplexes aus Feuchtwiesen zur Optimierung der Wiesenbrüterstandorte. Die externen Ausgleichskonzepte mit Angabe der Herstellungs- und Pflegemaßnahmen im M 1 : 2.000 sind diesem Umweltbericht als Anlagen beigefügt.

Zugleich **unterstützen diese Flächen auch die internen und externen Maßnahmen zum Artenschutz**, siehe Tabelle 12. Auf den Fl.Nrn. 1210, Gemarkung Gottfrieding, (= Teil B) und Fl.Nrn. 421, 422 Tfl., 432 Tfl., 433 und 438 Tfl., Gemarkung Thürnthenning, wird eine **Rodung** der für Wiesenbrüter schädlichen **Waldflächen** verbunden mit einer **Entwicklung zu Feuchtwiesen** vorgesehen. Hier werden in Teil B gezielte Vermeidungsmaßnahmen (0.2.6.1 und 0.2.6.2) definiert. Der Umgriff ist dem Teil B des Bebauungs- und Grünordnungsplans und den diesem Umweltbericht beiliegenden externen Maßnahmen zum Artenschutz M 1 : 2.000 zu entnehmen.

Aufgrund der hohen fachlichen Anforderungen für die genannten Ausgleichsmaßnahmen ist eine **qualifizierte ökologische Baubegleitung** zu bestellen. Dies gilt darüber hinaus auch für die Maßnahmen zum Artenschutz.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Es erfolgt eine Einstufung in eine dreiwertige Skala hoch – mäßig – gering. Die **wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung** liegen im Bereich der Schutzgüter **Arten und Lebensräume, Boden** sowie **Fläche** und **Nachhaltigkeit** mit der Einstufung **mäßig – hoch**. Beim **Schutzgut Boden** ist dies durch die Versiegelung und Bebauung auf rund 11 ha und den damit einhergehenden Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen zu begründen, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten (hier überwiegend unterdurchschnittlich ertragsfähige Acker- und Grünlandböden). Beim Schutzgut **Fläche** ist insbesondere die durch das Vorhaben resultierende großflächige Industriebebauung bzw. Versiegelung relevant.

Beim Schutzgut **Arten und Lebensräume** resultiert dies aus dem Nachweis des Großen Brachvogels im Nahbereich im Süden außerhalb (ein Brutpaar). Hier sind Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich. Diese werden durch den Teil B sowie weitere externe Flächen außerhalb des Gemeindegebietes nachgewiesen. Hier stehen die Rodung von Waldflächen und Gehölzen sowie die Entwicklung von Feuchtwiesen auf diesen Rodungsflächen im Vordergrund. Somit werden hier die Zielsetzungen des Managementplans zum FFH- und SPA-Gebiet umgesetzt, hier mit dem besonderen Fokus auf der Optimierung der Wiesenbrüterlebensräume und Verminderung des Prädatorendrucks. Er dient der Erreichung der Erhaltungsziele bzw. zur Entwicklung der im Managementplan aufgeführten Lebensraumtypen. Dies wird in Form einer Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung, siehe beiliegende Anlagen zum Umweltbericht, im Detail offengelegt. Unter der Maßgabe, dass ausreichende, geeignete Ersatzlebensräume für den Großen Brachvogel bereitgestellt werden können, sind somit **Auswirkungen auf die Biodiversität nicht zu erwarten.**

Der erhebliche Eingriff in das Schutzgut **Landschaft** wird durch die Vorbelastungen (großmaßstäbliche Industriehallen östlich und weiter im Westen in der Stadt Dingolfing, Lärmbelastung der A 92) nur mit **mäßig** bewertet.

Beim **Schutzgut Klima** und Luft, Folgen des Klimawandels erfolgt ebenfalls eine Bewertung **mäßig**, da hier insbesondere mit dem Entstehen einer Wärmeinsel zu rechnen ist. Auch gehen wertevolle Moorböden verloren. Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, der Belange des Grundwasserschutzes und zum Gesichtspunkt Klima und Luft, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen der Bauleitplanung nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme und die Schutzgüter **kulturelles Erbe und Sachgüter** sowie **Mensch** werden nur **gering** von den Bauleitplanungen betroffen. Die betreffenden Auswirkungen der Bauleitplanung sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Tabelle Gesamtwirkungsbeurteilung

Schutzgut bzw. Wirkfaktor	Bestand bzw. Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- bzw. betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Arten und Lebensräume	größtenteils Ackerfläche, 12 % Grünland, keine Gehölze, nur randlich außerhalb Betroffenheit von Großem Brachvogel, Kiebitz und Feldlerche im nahen Umfeld Einzelbäume und Gehölzbestände (Weidengebüsch und Baum-Strauchhecken)	Verlust von knapp 14 ha Ackerflächen durch Überbauung, Störung durch Lärm und Staubentwicklung	dichte Bebauung (GRZ 0,8), Strukturanreicherung durch Randeingrünungen, Großbaum-Pflanzungen an Erschließungsstraße am Südrand, hin zur freien Landschaft Strauchpflanzungen im Westen, 7,75 ha externe Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB, 5,05 ha Rodungsflächen und 8,65 ha Verlust der sog. Scheuchwirkung im Königsauer Moos	Schaffung vielfältiger Gehölzstrukturen, insektenfreundliche Beleuchtungen, Ausgleichsflächen extern 7,75 ha , zzgl. FCS- und CEF-Maßnahmen für Großen Brachvogel, Kiebitz und Feldlerche als Anlage von Ausweichlebensräumen (Rodungsflächen, Herstellung von Feuchtwiesen im Königsauer Moos), 5,05 ha externe Ersatzaufforstungen	mäßig – hoch
Boden	Lehm (L) und im östlichen Drittel Moor mit Lehm (MoL), Ackerzahlen von 47 auf 59 von Ost nach West zunehmend, 26,6 % über Landkreisdurchschnitt (58)	in weiten Teilflächen Versiegelung, Verdichtung und Störung der Bodenfunktionen	dichte Bebauung (GRZ 0,8), Verlust der Bodenfunktionen, ges. 14 ha, Neuversiegelung durch Bebauung und Erschließungsflächen auf 11 ha	..	mäßig – hoch
Fläche, Nachhaltigkeit	unversiegelte landwirtschaftliche Nutzfläche	Verdichtung und Versiegelung	dauerhafte Versiegelung (v. a. Gebäude, Erschließung)	Nutzung vorhandener Infrastruktur zur Erschließung, hierbei Verkehrsräume möglichst flächensparend	mäßig – hoch
Wasser	geringer Grundwasserflurabstand mit ca. 1 m, Geländeoberfläche nahezu eben	Versiegelung, erhöhter Abfluss, ggf. Einschwemmung von Feinteilen	flächige Versiegelung, erhöhtes Eintragsrisiko, ggf. Grundwassergefährdung durch Gefahrgut, Niederschlagswassermanagement (Versickerung)	Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken, wasserdurchlässige Beläge bei PKW-Stellflächen	gering
Klima und Luft, Folgen des Klimawandels	Lage am Rand einer West-Ost-Frischlufthachse mit DGF 15 und GI Nord als Barrieren, Verlust einer Freifläche	Staubeinträge in Nachbarflächen aufgrund Bodenarbeiten	Aufheizung durch Gebäude und großflächige Erschließungsflächen (Ausbildung einer Wärmeinsel)	Neupflanzung von Großbäumen, Klimaausgleichsfunktion durch Dauerbewuchs auf öffentlichen und insbesondere privaten Grünflächen	mäßig
Landschaft	weitläufiger, ebener Landschaftsraum, strukturalarme Agrarlandschaft, Dammbauwerk (DGF 15) und GI	Baustellenbetrieb / Lärm	Fern-Einsehbarkeit, allerdings durch bestehende Gehölzstrukturen am Behrhof und Trasse der A 92 im Norden und Damm der	Beschränkung der Wandhöhe auf 16 m, Festsetzung von Großbaumpflanzungen, sehr schmale Randeingrünung,	mäßig

Schutzgut bzw. Wirkfaktor	Bestand bzw. Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- bzw. betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
	Nord als technische Großstruktur, Fernsicht nach Süden und Westen gegeben		DGF 15 gemindert		
Kulturelles Erbe und Sachgüter	kein Bodendenkmal vorhanden, Blickbeziehungen auf Baudenkmäler (Kirchen an Hangleite)	Erschütterungen, Abbau der 20 kV Freileitung	Überbauung	-. -	gering
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	Verkehrslärm der A 92 übersteigt am Nordrand Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	Erschütterungen, Lärm und Staubemissionen durch Baustellenbetrieb, Schadstoffe (Baustellenfahrzeuge)	Lärm v. a. durch Liefer-, Personal- und Schwerlastverkehr, sehr gute überörtliche Anbindung bereits bestehend, Schaffung wohnumfeldnaher Arbeitsplätze	maximal zulässige Emissionskontingente für Tag und Nacht, leistungsfähige, randliche Eingrünungsstrukturen (Baumreihen, Strauch-Hecken)	gering
Abfälle und Abwässer	Versickerung des Oberflächenwassers in landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	geringe Abfallmengen bei Bauarbeiten, kein Verbleib auf Fläche	betriebliche Abfälle, geregelte Entsorgung	-. -	gering
Sicherheitsbetrachtung (schwere Unfälle u. Katastrophen)	Lage südlich der A 92 in ausreichendem Abstand zu Brücke bzw. Damm der DGF 15	Gefahren in der Bauphase durch schweres Gerät und Maschinen	Gefahr von Unfällen durch viele Fahrzeugbewegungen bei Lager-, Fahr- und Abladetätigkeiten, sowie Produktion	-. -	gering
eingesetzte Techniken und Stoffe	landwirtschaftliche Geräte, z. B. Traktoren	diverse Baufahrzeuge und schweres Gerät (Baukran)	Einsatz von für Gewerbe üblichen Fahrzeugen, v. a. LKW, offene Lagerung von Produktionsresten	-. -	gering

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

2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die verschiedenen Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich anhand von drei Grundmerkmalen unterscheiden. Zum einen die grundsätzliche Erschließung, zum anderen die Größe der Industrieparzellen (Körnigkeit, Gebäude-Kubatur) und zuletzt die Grüngliederung. Die Erschließung ist durch die A 92 und die DGF 15 in Dammlage (Bestand) und den Kreisverkehr vorgegeben. Insgesamt wurden mehrere Varianten erstellt, denen unterschiedliche Zuschnitte, Erschließungs- und Grünkonzepte zugrunde liegen. Bei der Weiterentwicklung von Variante 1 wurden alternative Zuschnitte, insbesondere verschiedene Industriequartiergrößen, geprüft sowie einer möglichst flächensparenden öffentlichen Erschließung der Vorzug gegeben.

Fazit: In Hinblick auf mögliche Erweiterungsoptionen des Industriegebietes wurde die Variante mit Erschließung am gesamten Südrand gewählt. Für eine möglichst flexible Nutzung und da noch keine Betreiber bekannt sind (Angebotsplanung), beschränkt sich die vorgegebene Grüngliederung ausschließlich auf die Randbereiche des Planungsgebietes. Bei den für eine industrielle Nutzung zur Verfügung stehenden 13,9 ha und der verpflichtenden Mindestgröße je Betrieb von 3 ha ist davon auszugehen, dass es letztendlich mehrere Industrie-Quartiere geben

wird. Aber diese mit einer Grüngliederung im Plan lagegenau wiederzugeben ist nicht zielführend und würde nur erhöhte Planungskosten mit sich bringen, da dann höchstwahrscheinlich ein Deckblatt zum Bebauungs- und Grünordnungsplan erforderlich werden würde.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** wurden berücksichtigt und sind im Einzelnen auf der Gemeindeverwaltung einsehbar. Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligungen** nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Einwände von Bürgern eingegangen. Wesentliche Anregungen durch die Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange erfolgten im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und in einer erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit einer Wiederholung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Deutsche Telekom Technik GmbH

- Hinweise zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur.
- Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.

IHK Niederbayern Passau

- Die Ausweisung des GI am vorgesehenen Standort wird begrüßt. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist der Standort aufgrund seiner Nähe zur A92, seiner Größe und der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung gut geeignet für flächenintensive, logistikahe oder emissionsrelevante Betriebe, die andernorts schwer integrierbar wären. Die Ausweisung ist geeignet, den wachsenden Flächenbedarf von Unternehmen in der Region zu decken

Die Aussagen werden aufgenommen. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

Wasserwirtschaftsamt Landshut

- Hinweise zum Niederschlagswasser und auf ein hier erforderliches Wasserechtsverfahren für die Niederschlagswasserentsorgung und zum Oberflächenabfluss. Anregung zum Freihalten von Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung bereits im Zuge der Bauleitplanung.
- Im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB: Entgegen den Ausführungen im Textteil sind KEINE ausreichenden Kapazitäten in der kommunalen Abwasserentsorgung der VG Mamming-Gottfrieding vorhanden. Es besteht daher KEIN Einvernehmen mit der Bauleitplanung.
- Im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB: Kläranlage Mamming: Die vorgeschlagene Übergangslösung mittels dauerhaft betriebener Nitrifikation im Nebenschluss erscheint grundsätzlich plausibel. In Anbetracht der Vielzahl Baugebiete, die sich bereits jetzt in Aufstellung befinden, wirkt die gewählte Bemessung knapp kalkuliert.
- Im Rahmen der erforderlichen Ausführungsplanung durch das beauftragte Planungsbüro ist das Konzept und die Umsetzung zu verifizieren. Die detaillierte Ausgestaltung der Anordnung und des Betriebs – auch von Ein- & Auslauf für die Behandlung in der Übergangsanlage – ist entsprechend der örtlichen Verhältnisse und in Abstimmung mit dem Betreiber zu optimieren.
- Die Abwasserentsorgung ist aus fachlicher Sicht gesichert. Ein Anschluss des Baugebiets darf erst dann erfolgen, wenn die Übergangsanlage mindestens die gesetzlichen Anforderungen sicher einhält.

Den Anregungen wird in Teilen nachgekommen, jedoch diese auch in Teilen sachgerecht abgewogen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet. Auf die Beauftragung eines eigenen Bodenmanagementkonzeptes verzichtet. Die Empfehlungen des WWA für die weiteren Planungen zur Niederschlagswasserentsorgung werden vorgemerkt. Eine Änderung der Bauleitplanung ist insoweit hier nicht veranlasst.

Am 06.10.2025 fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut, der Abteilung Wasserrecht im Landratsamt, Herrn Rechtsanwalt Karl, mehreren Ingenieurbüros und der VG Mamming statt.

Die Hinweise, Anforderungen und Empfehlungen des WWA betreffend Schmutzwasserentsorgung, insbesondere zu Planung und Ausgestaltung der Kläranlage werden zur Kenntnis genommen. Insoweit gilt das zur Stellungnahme des SG Wasserrecht unten Ausgeführte zu Planung und Umsetzung einer neuen Kläranlage mit tragfähiger Übergangslösung. Die Planung und Umsetzung des dargestellten Kläranlagenkonzeptes wird – nach Feststellung der Verwaltungsgemeinschaft - zügig und konsequent realisiert. Für die weitere Planung wird der Hinweis des WWA zu genügender Ausbaukapazität untersucht.

Landratsamt Dingolfing-Landau – Wasserrecht

- im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB: entgegen den Ausführungen im Textteil der Begründungen zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan sind nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Landshut 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.
- Hinweis, dass das Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern ist.

- im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB: Mit der angesprochenen Vorgehensweise des Wasserwirtschaftsamtes Landshut besteht seitens der Abteilung Wasserrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau grundsätzlich Einverständnis.

Den Anregungen wird in Teilen nachgekommen, jedoch diese auch in Teilen sachgerecht abgewogen. Die Entsorgung des Planungsgebietes von Schmutzwasser erfolgt durch die Verwaltungsgemeinschaft (VG) Mamming. Der Vorhabenträger stimmt mit der Verwaltungsgemeinschaft mit Unterstützung durch die Gemeinde die rechtzeitige Herstellung der Schmutzwasserentsorgung ab.

Vorhabenträger und Gemeinde gehen dabei davon aus, dass die innere vom Vorhabenträger herzustellende Abwasserentsorgung bis zu einer Übergabestelle in den öffentlichen Kanal Sache des Vorhabenträgers ist. Diese Entsorgung ist nach dem Stand und den Regeln der Technik auszuführen und zu unterhalten. Beitrags- und Kostenregelungen erfolgen zwischen der Verwaltungsgemeinschaft Mamming und dem Vorhabenträger.

Das Vorstehende wird vor dem Satzungsbeschluss im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde sowie im Vertrag mit der VG festgelegt und vereinbart, so dass davon auszugehen ist, dass die Erschließung gesichert ist. Im städtebaulichen Vertrag wird weiter geregelt, dass ein Anschluss der Planfläche an die Schmutzwasserentsorgung im Verbandsgebiet der VG Mamming nach der Projekt- und Erweiterungsplanung für die Kläranlage Mamming erst ab Januar 2028 gesichert möglich sein wird. Damit ist im Verständnis des Bauplanungsrechts die Erschließung „Abwasserentsorgung“ für die künftig zu errichtenden baulichen Anlagen als gesichert festzustellen.

Für diese Feststellung ist zugrunde gelegt, dass nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan – Annahme: April/Mai 2026 - sowie nachfolgend dann möglicher bauaufsichtsrechtlicher Vorhabenzulassung – Annahme: August/September 2026 – bis zur Nutzungsaufnahme von dann erst noch zu errichtenden Bauvorhaben wenigstens 15 bis 18 Monate Ausführungszeitraum erforderlich sind. Damit ist auch objektiv eine Entsorgungserfordernis für das Plangebiet frühestens erst ab Frühjahr 2028 zu erwarten.

Landratsamt Dingolfing-Landau – Bodenschutz

- Hinweise zu Altlasten und zu Abfallrecht und Bodenschutz, hier v. a. zur den höheren Arsengehalten.
- Den Anregungen wird teilweise nachgekommen. Die Aussage zum Altlastenkataster wird in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise zur Bodenbeschaffenheit (erhöhte Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte sowie ausgesprochen humose Böden (TOC > 6 %)) werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet. Teile werden sachgerecht abgewogen, hier die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung.

Landratsamt Dingolfing-Landau – Sachgebiet 17, kreiseigener Tiefbau, Gartenkultur und Landespflege

- Freihalten einer erforderlichen Fläche für einen späteren Bypass am Kreisverkehr mit der Kreisstraße DGF 15.
- Aufforderung, dass Oberflächen-, Trauf- und sonstige Abwässer der Straße und deren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden dürfen. An den Abflussverhältnissen des Straßenwassers darf nichts geändert werden.
- Hinweise zur Beschilderung und deren Kostentragung durch die Gemeinde.

Den Anregungen wird nachgekommen. Die Fläche für den Bypass wird in die Planzeichnung aufgenommen. Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.

Landratsamt Dingolfing-Landau – Sachgebiet 42, Umwelt und Natur – Naturschutz

- Korrektur der Ausgleichsflächenberechnung erforderlich, hier zu Fl.Nr. 1209, Gemarkung Gottfrieding, die als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche geführt ist, allerdings unzulässigerweise in Zusammenhang mit der zu rodenden Fläche Fl. Nr.: 1210 Gemarkung Gottfrieding mehrfach.
- Forderung einer Umweltbaubegleitung.

Den Anregungen wird vollumfänglich nachgekommen. Der Umweltbericht und die Begründung werden entsprechend überarbeitet.

Stadt Dingolfing

- Vorgabe; dass die bauliche Entwicklung der Gemeinde Gottfrieding nicht beeinträchtigt werden darf.
- Gewährleistung einer Weiterführung der Erschließungsstraße nach Westen (zur Erschließung einer etwaigen baulichen Weiterentwicklung auf Stadtgebiet Dingolfing).
- System der festgesetzten Schallleistungspegel darf nicht dazu führen, dass eine etwaige gewerbe- oder industriebauliche Entwicklung auf dem angrenzenden Gebiet der Stadt Dingolfing unmöglich wird.
- Die Funktionsfähigkeit des bestehenden Flugplatzes in Dingolfing darf nicht beeinträchtigt werden.
- Finanzierung des Ausbaus der Kläranlage Mamming, hier Nachfrage als betroffener Grundstückseigentümer gemäß § 3 BauGB.
- Bitte um Zusendung der Erschließungsvereinbarung.

Den Anregungen wird vollumfänglich nachgekommen, siehe auch Aussagen des Luftamtes Südbayern. mit Schreiben vom 27.08.2025. Die Kosten für den Neubau der Kläranlage werden nicht nur von den Eigentümern der Plangebiete getragen, sondern von allen Eigentümern. Die Finanzierung erfolgt über das gesamte Verbandsgebiet der Verwaltungsgemeinschaft. Eine unangemessene Sonderbelastung der Eigentümer im Gebiet erfolgt nicht.

Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde

- Im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB: Das Vorhaben ist nur dann mit LEP 3.3 Z konform, wenn die o.g. Ausnahmen vom Anbindegebot exakt wie im LEP formuliert in die Festsetzungen des Vorhabens aufgenommen werden. Zudem ist einleitend zum Kapitel Festsetzungen folgender Satz zu formulieren: „Für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist die Erfüllung aller Kriterien der jeweils folgenden Ausnahmen vom Anbindegebot nach LEP 3.3 Z erforderlich.“
- Das Ziel B I 2.1.1.1 des Regionalplans Landshut wird durch die Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 18 negativ berührt, das Vorhaben steht jedoch nicht im Widerspruch zu dieser Norm.
- Im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Durch die Lage des Vorhabens im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 18 des Regionalplans Landshut wird das Ziel B I 2.1.1.1 nach wie vor negativ berührt, das Vorhaben steht dazu jedoch in der Gesamtschau nicht im Widerspruch.
- Die im Schreiben vom 04.07.2025 geforderte Änderung der Festsetzungen im exakten Wortlaut wie die im LEP-Ziel 3.3 formulierten, einschlägigen Tirets 2, 3 und 4 der Ausnahme vom Anbindegebot wurde in der Entwurfsfassung entsprechend berücksichtigt.

Den Anregungen wird vollumfänglich nachgekommen. Die Vorgaben zu den Festsetzungen werden aufgenommen sowie Begründung und Umweltbericht entsprechend ergänzt.

Luftamt Südbayern

- Planungsflächen liegen ca. 1.000 m östlich des Flugplatzes und werden im An- und Abflug direkt überflogen, siehe offizielle Platzrunde.
- Mit Blick auf die Richtlinien wäre eine Bebauung bei einem Gradienten 1:20 theoretisch bis 50 m Höhe möglich.
- In der Praxis ist natürlich ein Landeanflug über bebautem Gebiet immer zu vermeiden.
- Daher hier Vorgabe einer Beschränkung der Bebauung auf eine Maximalhöhe von 20 m.

Der Anregung wird vollumfänglich nachgekommen. Der genannte Wert von 20 m wird durch die maximalen Wand- und Firsthöhen von 16 m auch unter Berücksichtigung der voraussichtlich 1,0 bis 1,7 m über der gegenwärtigen Geländeoberfläche liegenden Bezugspunkte sicher eingehalten.

Landratsamt Dingolfing-Landau – Sachgebiet 42, Umwelt und Natur - Immissionsschutz

- Verweis auf das Urteil vom Bundesverwaltungsgericht vom 07.12.2017
- Die Begründung, dass von diesem Urteil bzw. dieser Vorgabe abgewichen werden soll, ist in das Lärmschutzgutachten bzw. in den Ausführungen des Bebauungsplans **ausführlich** miteinzuarbeiten.

Den Anregungen wird nachgekommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

- Hinweis auf vorhandene Telekommunikationsleitungen und Merkblätter.
- Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.

Autobahn GmbH des Bundes

- Berücksichtigung der grundhaften Erneuerung der A92 zwischen dem Autobahnkreuz Landshut-Essenbach und der Anschlussstelle Dingolfing-Ost, siehe Planfeststellungsbeschluss vom 30.04.2024. Im Zuge der Erneuerung der Fahrbahn der A92 ist beabsichtigt, im Zuge eines Lückenschlusses die Fahrbahn zwischen Ende der Betonfahrbahn und Beginn Ausfädelspur AS DGF-Ost auf einer Länge von 400 m von 10,00 m auf 12,00 m zu verbreitern. Dabei ist kein Grunderwerb notwendig. Notwendige Abstimmungen mit verschiedenen Fachstellen laufen bereits.
- Hinweis auf die 100 m – Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG und deren Darstellung in den Plänen und Texten.
- Keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche für die erheblichen Lärm- und sonstige Immissionen durch die unmittelbare Autobahnnähe.

Den Anregungen wird vollumfänglich nachgekommen. Die aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung und in die textlichen Hinweise sowie die Begründung aufgenommen.

Amt für Landwirtschaft und Forsten – Landau a.d. Isar – Pfarrkirchen

- In Summe sollen 5,05 ha Wald gerodet werden. Einen Sonderfall bildet hierbei die Fl.Nr. 1212. Der dort befindliche Baumbestand stellt zusammen mit der Fl.Nr. 1210 Wald im Sinne des Waldgesetzes dar. Mit der beabsichtigten Rodung des Waldes auf Fl.Nr. 1210 verliert der Baumbestand auf Fl.Nr. 1212 wegen seiner geringen Größe und Ausformung die Waldeigenschaft. Der Eingriff hat damit auch einen Waldflächenverlust auf Fl.Nr. 1212 zur Folge
- Hinweis auf erforderliche Rodungserlaubnis nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG und die Gründe, wann eine Rodung zu versagen ist.

Den Anregungen wird nachgekommen. Durch die Natura 2000 Gebietskulisse ist hier eine andere Priorität gegeben, siehe Managementplan SPA-Maßnahmenplan Karte 3b. Ein entsprechender Ausgleich für die 5,05 ha zu rodender Waldflächen wird durch externe Ersatzaufforstungsflächen gewährleistet. Es sind gesonderte Erstaufforstungsanträge zu stellen. Der Nachweis der externen Ersatzaufforstungsflächen in Tabelle 13 im Umweltbericht wird entsprechend aktualisiert. Die Zuordnung und Sicherung erfolgen hier über den städtebaulichen Vertrag.

Bund Naturschutz

- In-Frage-Stellen des Parallelverfahrens und der Planrechtfertigung.
- Hinweis auf fehlerhafte Öffentlichkeitsbeteiligung: die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden nicht ausgelegt.
- Frage, warum die Gemeinde Gottfrieding Flächen für großflächige Industriegebiete benötigt. Diese Flächen sind von zentralen Orten vorzuhalten. Weiter sind derartige Flächen im ausreichenden Umfang in einem Umkreis von 20 Kilometer um die Gemeinde Gottfrieding vorhanden.:
- Aussage, dass die Abwasserbeseitigung nicht gesichert sei.
- Schutz des Grundwassers, hier nicht ausreichende Unterlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung.
- Betrachtung der Auswirkungen auf Oberflächengewässer und Gefahren bei Starkregenereignissen (hierzu Verweis auf Darstellungen im Umweltatlas) und Berücksichtigung veränderter Abflusswege durch Geländeanhebung sowie Versiegelung und Verlust der Retentionswirkung.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: das bereits bestehende Gewerbegebiet durch die Kulissenwirkung negative Auswirkungen für die Wiesenbrüter hatte (direkter Lebensraumverlust, der die Bestände gefährdet). Dieser Faktor beschränkt sich aber nicht nur auf den nördlichen Teil des Wiesenbrütergebietes. Lebensraum wird durch das überplante Gebiet zerstört, aber auch durch die Kulissenwirkung im Süden und Westen.
- Fehlende Unterlagen, hier eine Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (die Untersuchung aus dem Jahr 2015 kann für die aktuelle Planung nicht mehr verwendet werden), eine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung und vorhandene Kartielergebnisse.
- Fehlende UVP-Vorprüfung und unzureichender Umweltbericht als UVP-Bericht.
- fehlende Auseinandersetzung mit der Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur.
- Fehlende Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, auch dem Vorrang der Innenentwicklung wurde nicht nachgekommen. Es erfolgt ein Verlust von CO₂-Speicher- und Versickerungskapazität durch die vollständige Versiegelung eines 14,6 ha großen Außenbereichsareals, Hinweis auf Bundes-Klimaanpassungsgesetz.

Die Einwendungen werden sachgerecht abgewogen. Eine Bauleitplanung benötigt keine „Planrechtfertigung“. Die Planung ist nach Auffassung der Gemeinde im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Ermittlungs- und Abwägungsfehler sind ebenso wenig ersichtlich wie rechtliche Hindernisse. Die Flächenangaben zu Alternativstandorten wurden detailliert geprüft. Die Prüfung wird Teil des Verfahrensordners.

Das Wasserwirtschaftsamt hat mit Stellungnahme vom 01.04.2026 die von der Verwaltungsgemeinschaft angegangene Planung und Umsetzung zur Verbesserung und Erweiterung der Kläranlage als grundsätzlich tauglich für eine gesicherte Abwasserentsorgung bewertet und im Ergebnis insoweit eine gesicherte Erschließung feststellt. Konzepte zur Niederschlagswasserbeseitigung, hier eine Versickerung mittels bewachsenem Bodenfilter, liegen vor und sind als Anlagen zur Begründung dem Bebauungs- und Grünordnungsplan beigelegt. Diese beziehen sich auf Prüfberichte und setzen sich intensiv mit einem ausreichenden Abstand zum MHGW auseinander.

4. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Industriegebiet Gottfrieding West der Gemeinde Gottfrieding **insgesamt als mäßig – hoch** und die **geplanten Maßnahmen als umweltverträglich** einzustufen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Industriegebiet Gottfrieding West – Teil A und B – der Gemeinde Gottfrieding wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen im Bauleitplan wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Ausreichend **geeignete Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung der Wiesenbrüter** werden **außerhalb des Geltungsbereichs** erbracht. Auswirkungen auf die Biodiversität sind dann nicht zu erwarten. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Insgesamt betrachtet, werden **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.
- Die Gebäude sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Industriegebiet Gottfrieding West – Teil A und B – der Gemeinde Gottfrieding sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.