Einfacher

Bebauungsplan

„Gottfriedingerschwaige“

mit Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung (Teil D)

GEMEINDE GOTTFRIEDING

Erster Bürgermeister Markus Meier

Hauptstr. 15

94437 Mamming

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 12.10.2026

Vorentwurf – Verfahren § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wird möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.

Vorentwurf i.d. [illegible]ung vom 12.10.2026

INHALT

1 Ausgangssituation ... 3
1.1 Lage, Fläche und Nutzung ... 3
1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 5
1.2.1 Flächennutzungsplan ... 6
1.2.2 Veränderungssperre ... 9
1.2.3 Maß der baulichen Nutzung im Bestand ... 11
1.3 Verfahrenswahl, bauplanungsrechtliche Folgen ... 14
2 Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung ... 15
2.1 Erforderlichkeit; Ziel und Zweck der Planung ... 15
2.2 Bedarfsdarlegung ... 17
2.3 Vorrang der Innenentwicklung ... 17
2.4 Planungsalternativen ... 17
3 Ziele der Raumordnung ... 18
3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan ... 18
4 Städtebauliche Konzeption, Festsetzungen ... 19
4.1 Bestandsanalyse ... 19
4.1.1 Historische Entwicklung ... 19
4.1.2 Bestandsstruktur ... 21
4.1.3 Gebietsbildung nach Art der Nutzung, städtebauliche Ziele der Nutzungsart ... 24
4.2 Weitere städtebauliche Ziele, Festsetzungsinhalte ... 25
4.2.1 Art der baulichen Nutzung ... 25
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 26
4.2.3 Bauweise, Abstandsflächen ... 27
4.2.4 Zahl der Wohnungen ... 27
4.2.5 Verkehrsflächen, Grünflächen ... 27
4.2.6 Örtliche Bauvorschriften ... 28
4.2.7 Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelung und zum Schutz des Grundwassers ... 28
4.2.8 Änderung des Flächennutzungsplanes ... 28
5 Änderung des Flächennutzungsplanes ... 28
5.1 Anlass, Verfahren und Änderungsbereich ... 28
5.2 Bisherige Darstellung ... 29
5.3 Inhalt der Änderung ... 29
5.4 Begründung der Änderung, Entwicklungsgebot ... 29
5.5 Randfläche (Bereich MD 24 und 27) – Planungsalternativen ... 30
5.5.1 Variante A (empfohlen): Beibehaltung als Fläche für die Landwirtschaft (MD 24) bzw. Herausnahme aus dem Geltungsbereich (MD 27) ... 30
5.5.2 Variante B (geprüfte Alternative): Einbeziehung in das Dorfgebiet mit Nutzungsbeschränkung (MD 24) bzw. Dorfgebiet mit Baugrenzen und Erschließung (MD 27) ... 31
5.5.3 Ergänzender Hinweis: Variante C – Darstellung als Dorfgebiet nur im Flächennutzungsplan ... 31
5.5.4 Ergebnis ... 32
6 Wesentliche Auswirkungen ... 32
6.1 Landwirtschaft ... 32
6.2 Gewerbe, Handwerk und Nahversorgung ... 33
6.3 Denkmalschutz ... 33

Vorentwurf in Fassung vom 12.10.2026

6.4 Verkehr und Straßen 34
6.5 Immissionsschutz 34
6.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft 34
7 UMWELTBERICHT - ANLAGE 35
7.1 Einleitung 35
7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes 35
7.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen, Schutzgebiete 35
7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) 37
7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung 39
7.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung 39
7.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen 40
7.6 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung 40
7.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung 40
7.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen 40
7.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität 40
7.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen 40
7.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 40
7.10.2 Maßnahmen zur Kompensation 40
7.11 Planungsalternativen 41
7.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind 41
7.13 Zusätzliche Angaben 41
7.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren 41
7.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen 41
7.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt 41
7.14 Zusammenfassung 41

Anlagen zur Begründung

- Bestehende Nutzungsstruktur (gesonderte Planunterlage, A3)

Vorentwurf i. d. Fassung vom 12.10.2026

1 Ausgangssituation

1.1 Lage, Fläche und Nutzung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den bebauten Ortsteil Gottfriedingerschwaige der Gemeinde Gottfrieding im Landkreis Dingolfing-Landau (Regierungsbezirk Niederbayern). Gottfriedingerschwaige liegt im Unteren Isartal ca. 1,5 km nördlich des Hauptortes Gottfrieding und ca. 3 km östlich von Dingolfing, zwischen der Bundesautobahn A 92 im Norden und der Isar im Süden.

Mit rund 1.310 Einwohnern (Stand 11.11.2022, Angabe der Gemeinde) ist Gottfriedingerschwaige der mit Abstand größte der 13 Gemeindeteile und umfasst rund die Hälfte der Gemeindebevölkerung. Die Gemeinde Gottfrieding zählte zum 31.03.2025 insgesamt 2.630 Einwohner (Bayerisches Landesamt für Statistik).

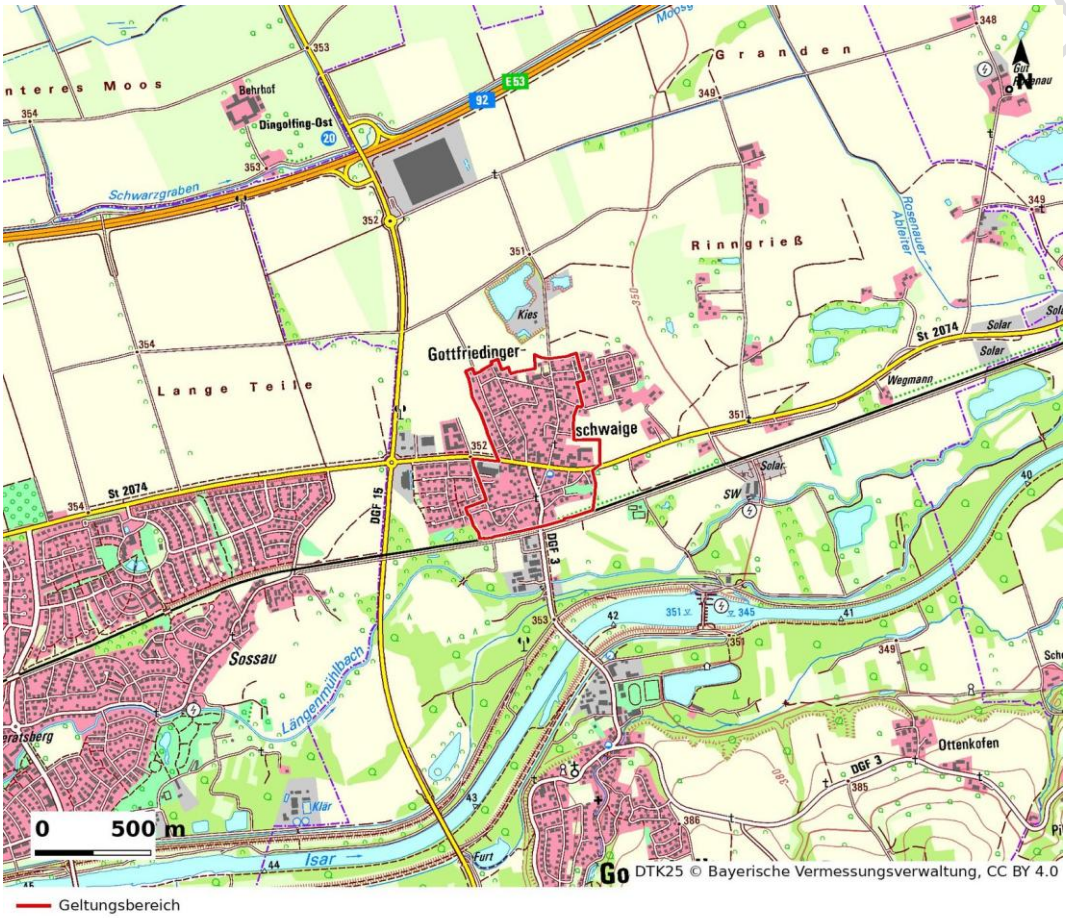


Abb. 1: Lage des Planungsgebiets im Raum (Digitale Topographische Karte DTK25, Bayerische Vermessungsverwaltung; Geltungsbereich aus der digitalen Planung)

Der Ortsteil wird in West-Ost-Richtung von der Hauptstraße (Staatsstraße St 2074) durchquert, die den Geltungsbereich in einen nördlichen und einen südlichen Teil gliedert. Von der Hauptstraße zweigt in Richtung Süden die Verbindung zum Hauptort Gottfrieding ab. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft entlang der Bahnstrecke Landshut–Plattling. Im Westen grenzen Wohnsiedlungen an, im Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen; nördlich des Ortsteils liegt ein Abbaugewässer (Kiesabbau).

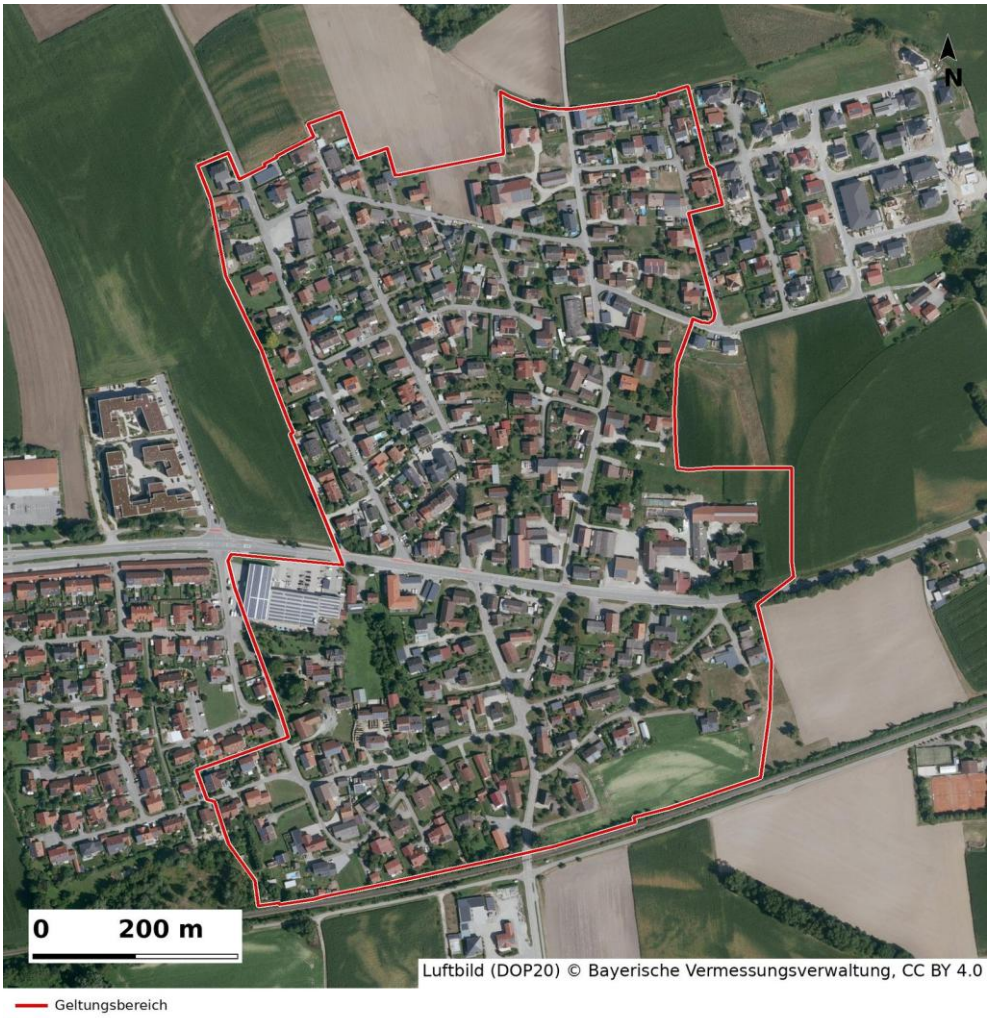


Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich (Digitales Orthophoto DOP20, Bayerische Vermessungsverwaltung, Geltungsbereich aus der digitalen Planung)

Der Geltungsbereich umfasst ca. 289 Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken der Gemarkung Gottfrieding (265 vollständig, 24 als Teilflächen); maßgeblich ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Teil A).

Die Nutzungsstruktur ist durch das Nebeneinander von landwirtschaftlichen und ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen mit großvolumigen Nebengebäuden, gemischt genutzten Anwesen, Wohnsiedlungen der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts sowie einzelnen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben entlang der Hauptstraße geprägt (u. a. Lebensmittelmarkt, Fachmarkt, Gastwirtschaft). Südlich der Hauptstraße besteht eine öffentliche Grünfläche mit Parkanlage und Spielplatz.

Flächenbilanz:

Nutzung	**Fläche**	**Anteil**
Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 10)	72.706 m²	22,2 %
Dorfgebiet (MD 1 – MD 27)	201.646 m²	61,5 %
Gewerbegebiet (GE 1)	7.635 m²	2,3 %
Straßenverkehrsflächen	38.515 m²	11,8 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	813 m²	0,2 %
Öffentliche Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz)	6.416 m²	2,0 %
Geltungsbereich gesamt	**327.730 m²**	**100 %**

Vorentwurf i. d. F. vom 12.10.2026

Die Summe der Nutzungsflächen entspricht der Fläche des Geltungsbereichs von rd. 32,8 ha.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Teilbereiche werden jedoch von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB erfasst (siehe unten). Der Geltungsbereich wurde bereits mit dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 29.07.2024 so abgegrenzt, dass er die bebauten Bereiche zwischen der Autobahn A 92 und der Bahnlinie umfasst, für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher bislang nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

Für Teilbereiche des Ortsteils hat die Gemeinde Gottfrieding Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB erlassen. Sie werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ganz oder teilweise überplant (vgl. Abb. 3b):

1 Abgrenzungs- und Abrundungssatzung für die Ortschaft Gottfriedingerschwaige (in Kraft seit 10.12.2003): Die Satzung legt auf Grundlage von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils fest und bezieht Teilflächen der Fl.Nr. 681 und 682 am nordwestlichen Ortsrand in den Innenbereich ein. Auf der einbezogenen Fläche sind ausschließlich Wohngebäude zulässig; zur Ortseingrünung ist am nördlichen Rand eine Ausgleichsfläche festgelegt. Die Einbeziehungsfläche liegt mit rd. 1.800 m² zu etwa zwei Dritteln im Geltungsbereich (heute Fl.Nr. 681/1 in der Teilfläche WA 5 und Fl.Nr. 682/7 in der Teilfläche MD 23). Davon erfasst ist auch der westliche Teil der Ausgleichsfläche (rd. 410 m² auf Fl.Nr. 681/1); der östliche Teil liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Die Abrundungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits vollständig als Dorfgebiet dargestellt.

2 Einbeziehungssatzung „Gottfriedingerschwaige Nord“ (in Kraft seit 09.06.2022): Die Satzung bezieht nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Teilflächen der Fl.Nr. 692 und 692/2 am nördlichen Ortsrand als Dorfgebiet in den Innenbereich ein. Zulässig ist eine Bauparzelle von ca. 800 m² mit einem Wohnhaus mit höchstens zwei Wohneinheiten; je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Nördlich angrenzend ist eine mindestens 500 m² große Ausgleichsfläche festgelegt, die als Obstwiese anzulegen ist. Die Satzungsfläche liegt einschließlich der Ausgleichsfläche (heute Fl.Nr. 692/4) vollständig im Geltungsbereich (Teilfläche MD 19).

3 Entwicklungs- und Abrundungssatzung „Gottfriedingerschwaige II“ (in Kraft seit 09.06.2016): Die Satzung legt nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Grundstücke Fl.Nr. 615, 615/1, 703/2, 703/3 und 704 als im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest und bezieht nach Nr. 3 eine östlich anschließende Teilfläche der Fl.Nr. 704 als Wohngebiet in den Innenbereich ein (zwei Bauparzellen, GRZ 0,25, GFZ 0,50, Vorgaben zu Wandhöhe und Dachform) mit einer Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche (450 m²). Der Entwicklungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich (Teilfläche MD 16). Die Einbeziehungsfläche mit den Bauparzellen (heute Fl.Nr. 704/1 und 704/3) und die Ausgleichsfläche (heute Fl.Nr. 704/2 und 704/4) liegen außerhalb; lediglich ein Randstreifen von rd. 270 m² auf Fl.Nr. 704 wird vom Geltungsbereich erfasst.

Verhältnis zum Bebauungsplan: Die Satzungen bestimmen, dass die erfassten Flächen zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dort nach § 34 BauGB, ergänzt um die einzelnen Festsetzungen der Satzungen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Nach § 2 der jeweiligen Satzung richtet sich die Zulässigkeit nach § 30 BauGB, sobald für das Gebiet ein Bebauungsplan bekannt gemacht wird. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gehen dessen Festsetzungen im Überlagerungsbereich den Festsetzungen der Satzungen vor, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Zahl der Wohnungen. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt (§ 30 Abs. 3 BauGB), richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB. Die Satzungen werden daher nicht aufgehoben; sie bleiben

Vorentwurf in Fassung vom 12.10.2026

insbesondere für die Zuordnung der einbezogenen Flächen zum Innenbereich maßgeblich und gelten außerhalb des Geltungsbereichs unverändert fort.

Ausgleichsflächen: Die in den Satzungen festgelegten Ausgleichsflächen dienen der Kompensation der durch die Satzungen ermöglichten Eingriffe und sind dauerhaft zu erhalten. Die im Geltungsbereich liegenden Ausgleichsflächen – die Obstwiese der Einbeziehungssatzung „Gottfriedingerschwaige Nord“ (Teilfläche MD 19) und der westliche Teil der Ortseingrünung der Abrundungssatzung von 2003 (Teilfläche WA 5) – werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt und damit gesichert.

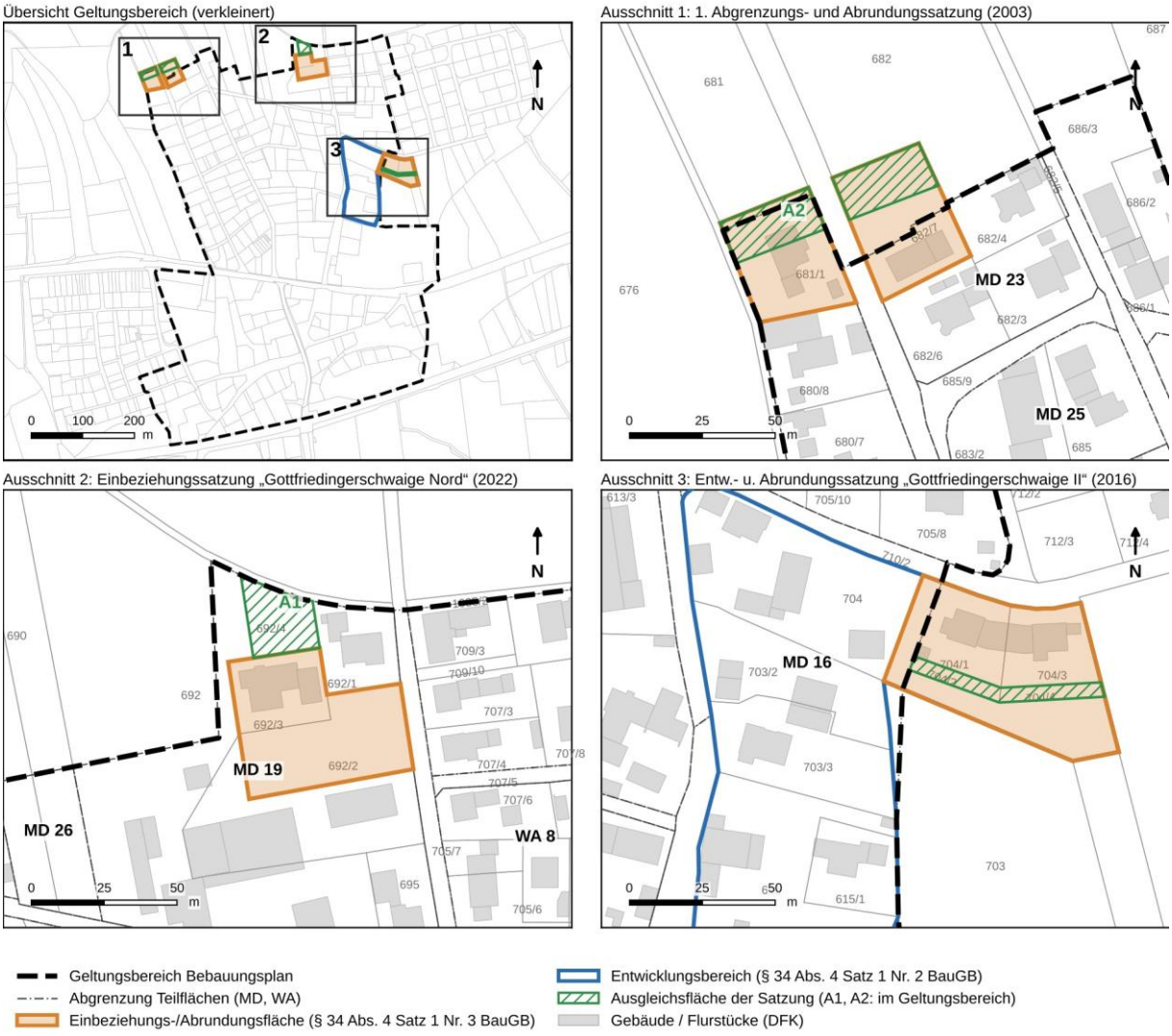


Abb. 3b: Lage der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zum Geltungsbereich – Übersicht und Ausschnitte 1 bis 3 (Ausschnitte M 1:2.500; Satzungsgrenzen nach den Lageplänen der Satzungen an Grenzpunkten und Fluchten der aktuellen digitalen Flurkarte konstruiert; Ausgleichsfläche 2016 nach den Flurstücken 704/2 und 704/4; Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

1.2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding (genehmigt durch das Landratsamt Dingolfing-Landau, wirksam mit Bekanntmachung vom 07.05.2009) ist der Ortsteil Gottfriedingerschwaige nahezu vollständig als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Nördlich, nordöstlich und westlich schließen Wohnbauflächen an, südlich der Bahnlinie ist ein Gewerbegebiet dargestellt. Die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz südlich der Hauptstraße ist als solche dargestellt.



Abb. 3: Flächennutzungsplan – links Deckblattänderung „Gottfriedingerschwaige“ (Fassung vom 12.10.2026), rechts wirksamer Flächennutzungsplan vor Änderung

Die tatsächliche Entwicklung entspricht dieser pauschalen Darstellung nur noch teilweise: In mehreren Teilbereichen haben sich in sich geschlossene Wohnsiedlungen entwickelt, in denen landwirtschaftliche Nutzungen nicht (mehr) vorhanden sind. An der Hauptstraße im Westen des Ortsteils besteht ein Gewerbebetrieb, dessen Nutzung und bauliche Dichte über ein Dorfgebiet hinausgehen.

Für den unbeplanten Innenbereich ist die Frage, welche faktischen Baugebiete im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB vorliegen und wo deren Grenzen verlaufen, nicht abschließend geklärt. Insbesondere offen ist, wo die Abgrenzung zwischen landwirtschaftlich geprägten Teilen (entsprechend einem Dorfgebiet) und überwiegend wohnbaulich geprägten Siedlungsteilen (entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet) vorzunehmen wäre. Der Flächennutzungsplan ist hierfür zwar ein Indiz, bewirkt jedoch keine verbindliche Festlegung der faktisch anzusetzenden Nutzungsart.

Landschaftsplan

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding (wirksam mit Bekanntmachung vom 07.05.2009) stellt den Ortsteil Gottfriedingerschwaige als Siedlungsfläche dar, überwiegend als Dorfgebiet (vgl. Abb. 3a). Innerhalb des Geltungsbereichs sind als landschaftsplanerische Inhalte die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz südlich der Hauptstraße, der Grünzug entlang der Brückenstraße sowie ortsbildprägende Einzelbäume dargestellt. Die östliche Randfläche im Bereich der Teilfläche MD 24 ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Kap. 5.5). Südlich angrenzend begleiten Gehölz- und Biotopstrukturen die Bahnlinie (u. a. Biotope B 52, B 53 und B 287); südlich der Bahn beginnt die Entwicklungszone

„Isartal – intensiver genutzte Zone südlich der Autobahn bis zum Mühlbach“. Westlich des Ortsteils ist Trenngrün gemäß Regionalplan dargestellt, nördlich und östlich schließen Flächen für die Landwirtschaft, ein Vorbehaltsgebiet für die Gewinnung von Kies und Sand sowie Abbauflächen an.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes stimmen im Geltungsbereich mit denen des wirksamen Flächennutzungsplanes überein. Der Bebauungsplan überplant ausschließlich den bestehenden Siedlungsbereich; die landschaftsplanerischen Darstellungen werden nicht berührt. Grünfläche, Gehölzstrukturen und angrenzende Biotope bleiben erhalten, die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Dachbegrünung und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung unterstützen die Ziele des Landschaftsplanes.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 12.10.2026



Legende (Auszug aus der Zeichenerklärung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes)

- Geltungsbereich Bebauungsplan / Änderungsbereich
- Dorfgebiet (MD)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- WA – Planung, mit Durch- und Ortsrandeingrünung
- Gewerbegebiet (GE)
- Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz)
- Fläche für die Landwirtschaft
- Hauptverkehrsstraße (St 2074)
- Baum
- Obstbaum
- Hecke, Gebüsch
- Feldgehölz
- Biotop lt. Biotopkartierung Bayern
- Fundort der Artenschutzkartierung
- Altgras-/Ruderalflur
- Gras-/Krautflur mit Magerrasenarten
- Trenngrün gemäß Regionalplan
- Wald mit bes. Bedeutung für den Bodenschutz
- Vorbehaltsgebiet Kies und Sand (Regionalplan)
- Entwicklungszone Abbauflächen
- Entwicklungszone Isartal – intensiver genutzte Zone

Quelle: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding, Blatt 06, M 1:5.000 (Planungsbüro I. Haberl, wirksam seit 07.05.2009); Ausschnitt verkleinert, Geltungsbereich lagegenau eingepasst (Planzeichnung Stand 22.10.2026).

Abb. 3a: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding, Blatt 06 (Ausschnitt, M 1:5.000 verkleinert) mit Geltungsbereich und Legende (Auszug)

1.2.2 Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung hat der Gemeinderat zeitgleich mit dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss am 29.07.2024 den Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Ausfertigungsfassung wurde am 24.03.2025

durch den Gemeinderat bestätigt; die Satzung wurde am 26.03.2025 ausgefertigt und ortsüblich bekannt gemacht und ist damit am 26.03.2025 in Kraft getreten.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die bebauten und unbebauten sowie die zur baulichen Neuordnung vorgesehenen Grundstücke im Bereich zwischen der Bahnlinie und der Staatsstraße St 2074 sowie den nördlich angrenzenden Baubereich und entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes (Abb. 4). Auf den betroffenen Grundstücken dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde, nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige Veränderungen nicht vorgenommen werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 14 Abs. 2 BauGB).

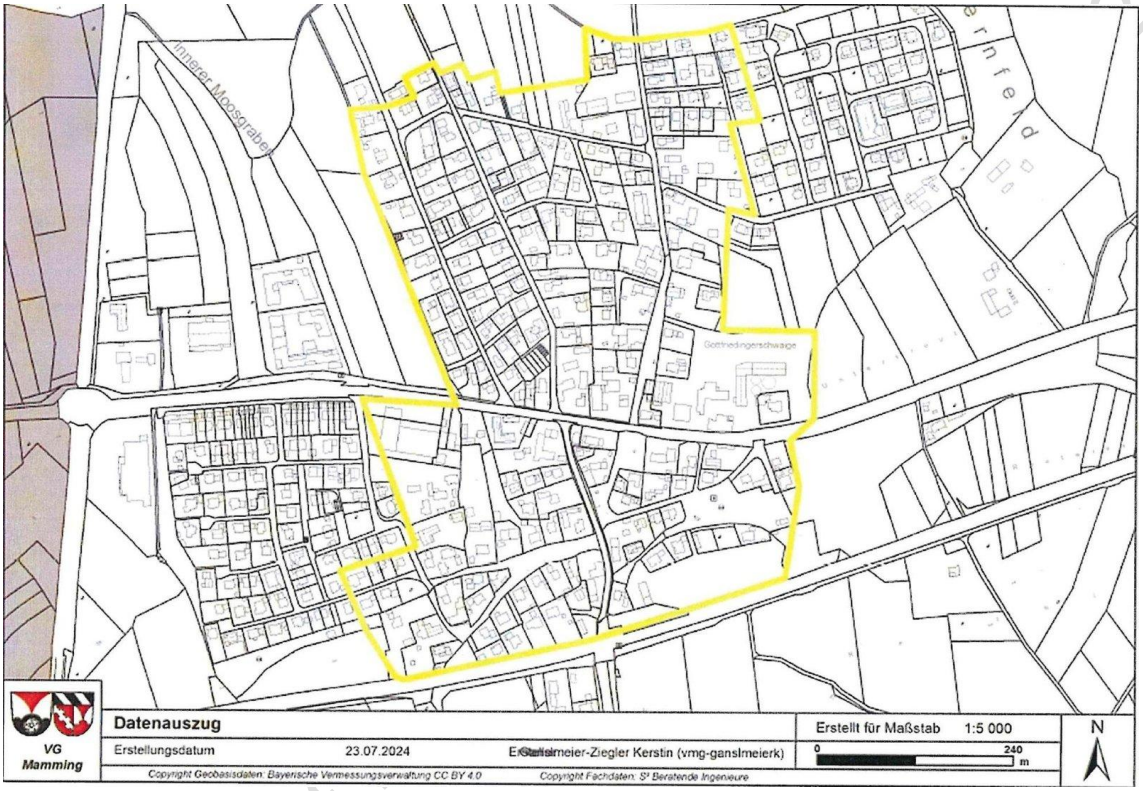


Abb. 4: Geltungsbereich der Veränderungssperre (gelb umgrenzt), Lageplan als Anlage zur Satzung vom 26.03.2025 (Datenauszug VG Mamming vom 23.07.2024, M 1:5.000, verkleinert)

Mit Beschluss vom 12.10.2026 hat der Gemeinderat die 1. Änderung der Veränderungssperre beschlossen. Die gewerblich genutzten Grundstücke Fl.Nr. 587, 584/1, 584/2, 584/3 und 584/4 der Gemarkung Gottfrieding werden aus dem Geltungsbereich der Veränderungssperre herausgenommen. Dieser Bereich unterscheidet sich hinsichtlich seiner städtebaulichen Struktur wesentlich von den übrigen, überwiegend als allgemeines Wohngebiet oder Dorfgebiet vorgesehenen Flächen; eine Sicherung der Planung durch die Veränderungssperre ist hier nicht mehr erforderlich. Für diese Grundstücke richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes wieder uneingeschränkt nach § 34 BauGB. Für die übrigen Grundstücke bleibt die Veränderungssperre unverändert bestehen. Die 1. Änderung wird öffentlich bekannt gemacht.

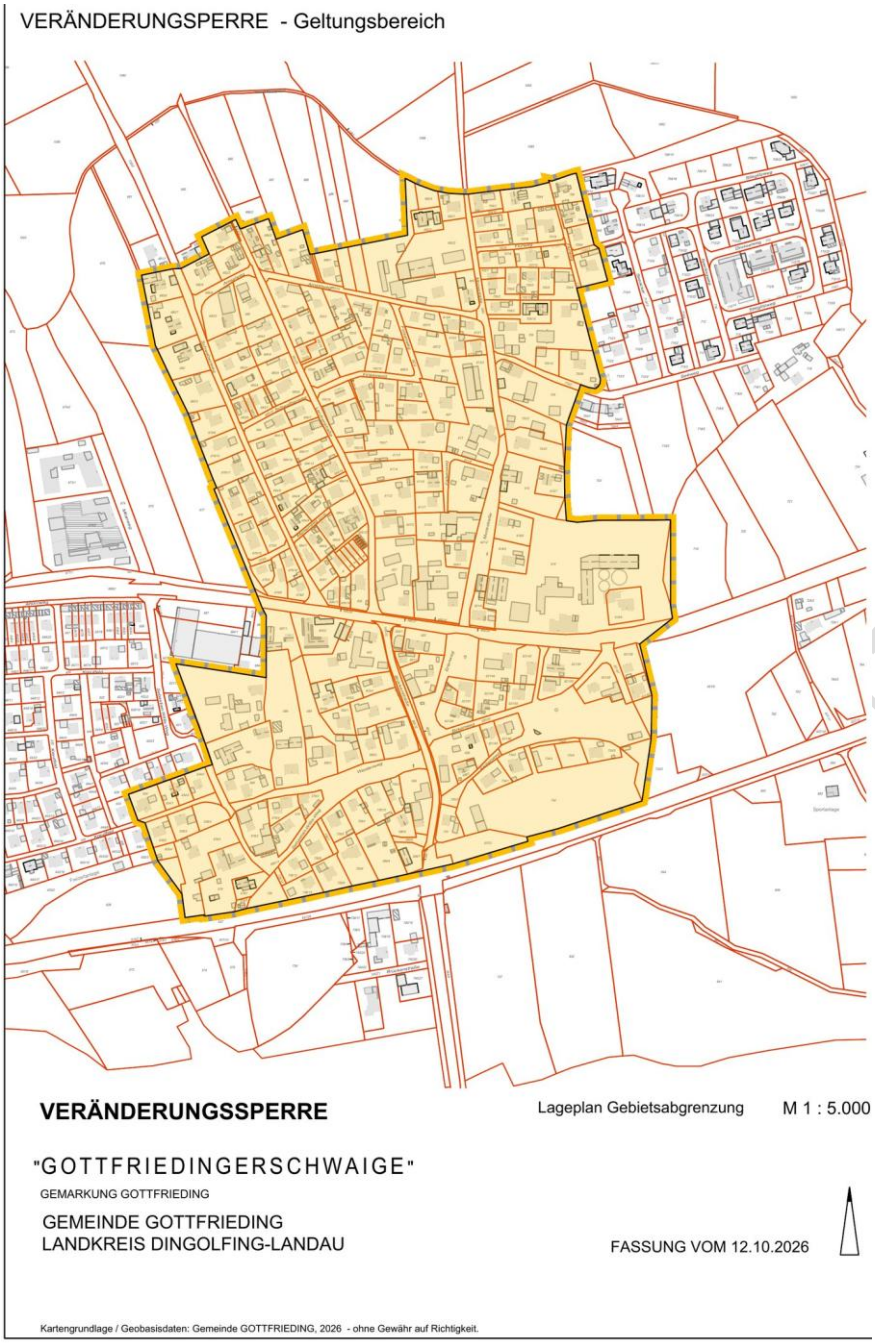


Abb. 5: Geltungsbereich der Veränderungssperre nach der 1. Änderung (Lageplan Gebietsabgrenzung, M 1:5.000, Fassung vom 12.10.2026, verkleinert); der gewerblich genutzte Bereich an der Hauptstraße im Westen ist aus dem Geltungsbereich herausgenommen

Die Veränderungssperre tritt nach § 17 Abs. 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren, d. h. mit Ablauf des 26.03.2027, außer Kraft, sofern sie nicht verlängert wird; die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist. Ziel ist es daher, das Bebauungsplanverfahren möglichst innerhalb der Geltungsdauer der Veränderungssperre abzuschließen.

1.2.3 Maß der baulichen Nutzung im Bestand

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung. Maßstabsbildend sind dabei grundsätzlich auch einzelne großvolumige oder stark verdichtete Bestandsgebäude. Eine Auswertung

des Planverfassers zur Grundstücksausnutzung im Bestand zeigt, dass die Gesamtversiegelung (GRZ einschließlich Nebenanlagen) zwar in den Wohn- und Dorfgebietsbereichen im flächengewichteten Mittel mit rd. 0,38 moderat ist, auf einzelnen Grundstücken jedoch deutlich höhere Werte erreicht werden; im Bereich des Gewerbebetriebes liegt die Gesamtversiegelung bei rd. 0,87. Ohne planerische Steuerung besteht damit die Gefahr, dass einzelne Ausreißer schrittweise zum Maßstab für eine ungeordnete Nachverdichtung werden.

Grundlage hierfür ist eine flurstücksbezogene, jedoch unverbindliche Analyse (ohne detaillierte Ortsvermessung) der Bestands-Grundflächenzahl (Abb. 6 und Abb. 7). Ermittelt wurde für jedes Baugrundstück die Gesamtversiegelung (GRZ II) aus der Grundfläche der Hauptgebäude sowie der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten auf Grundlage der digitalen Flurkarte und des Luftbildes. Die Werte sind in der Analysekarte je Flurstück eingetragen und farblich gestuft (grün: untere Hälfte der Werte bis rd. 0,35; schwarz: obere Hälfte bis 0,6; rot: über 0,6); Grundstücke mit einer Gesamtversiegelung über 0,6 sind zusätzlich rot schraffiert.

Die Analyse zeigt in den Wohn- und Dorfgebietsbereichen eine überwiegend moderate Ausnutzung (flächengewichtetes Mittel jeweils rd. 0,38). In den Wohnsiedlungen überschreiten jedoch rd. 16 von etwa 100 Grundstücken die für allgemeine Wohngebiete nach § 19 Abs. 4 BauNVO maßgebliche Kappungsgrenze von 0,6; die Überschreitungen verteilen sich auf mehrere Teilflächen, insbesondere auf kleinteilig parzellierte Grundstücke mit Doppel- und Reihenhäusern. In den Dorfgebieten liegt nur eine geringe Zahl von Grundstücken über der Kappungsgrenze von 0,8. Im Gewerbegebiet ist die Gesamtversiegelung mit rd. 0,87 im flächengewichteten Mittel systemisch hoch. Aus den teilflächenbezogenen Ergebnissen wurden die festgesetzten Grundflächenzahlen abgeleitet (vgl. Kap. 4.2.2).

Vorentwurf i. d. Fassung vom 12.10.2026

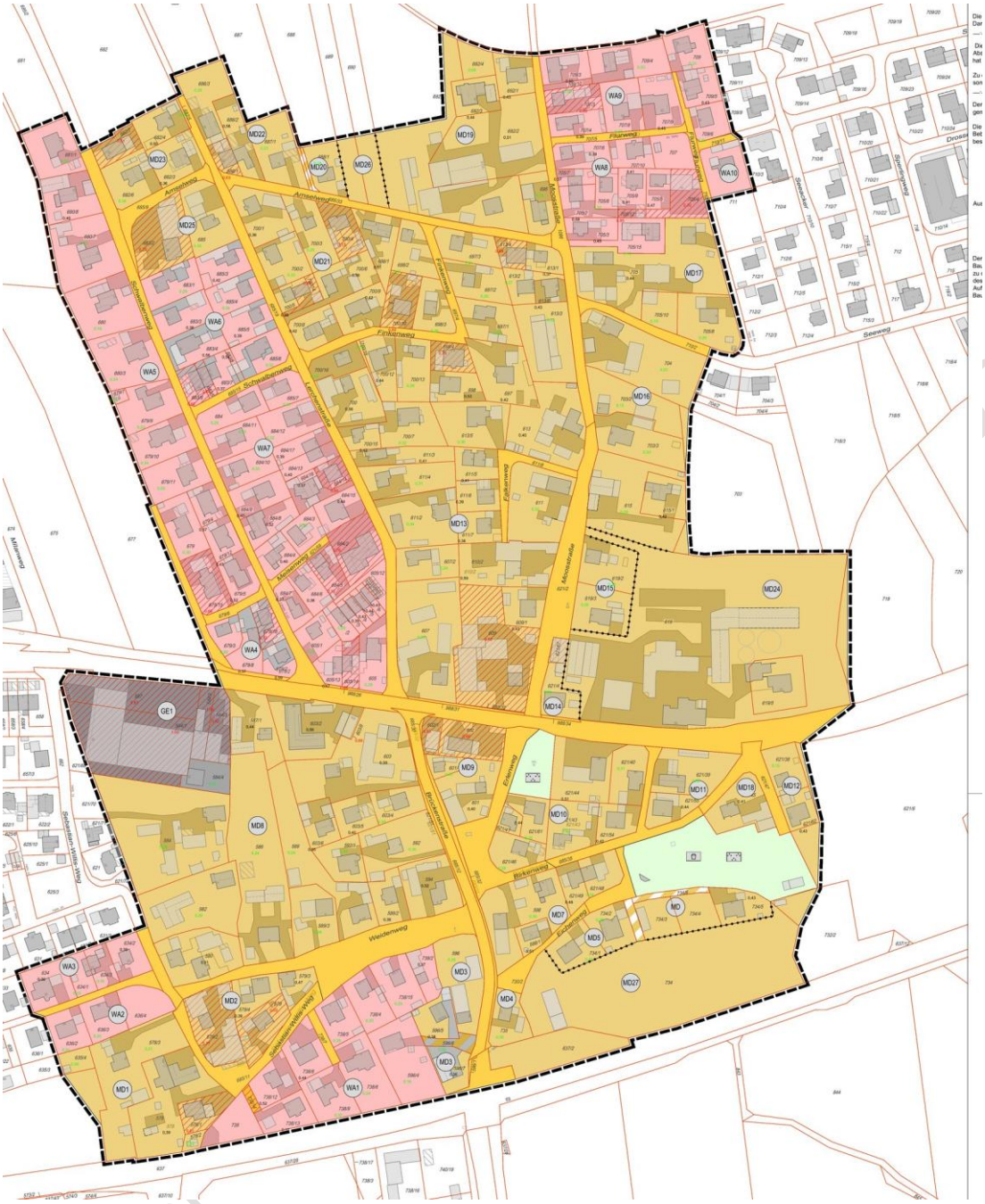


Abb. 6: Analyseplan zur Ermittlung der Bestands-GRZ in den Teilflächen des Planungsgebiets (Planverfasser, Stand 07.10.2026, verkleinert)

Vorentwurf



Abb. 7: Ausschnitt aus dem Analyseplan (Bereich Lerchenstraße/Schwalbenweg/Amselweg) mit flurstücksbezogenen GRZ-II-Werten im Bestand; rot schraffiert: Grundstücke mit einer Gesamtversiegelung über 0,6

1.3 Verfahrenswahl, bauplanungsrechtliche Folgen

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für Gottfriedingerschwaige beschlossen. In der Sitzung vom 12.10.2026 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss erneuert und den vom Planverfasser vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie der Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan in der Fassung vom 12.10.2026 gebilligt.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan (Deckblatt „Gottfriedingerschwaige“) erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kommt nicht in Betracht, da die im Geltungsbereich insgesamt festgesetzte zulässige Grundfläche (rd. 109.500 m² bzw. rd. 11 ha, ermittelt aus den Teilflächengrößen und den festgesetzten Grundflächenzahlen) den Schwellenwert von 70.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB überschreitet. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB scheidet aus, da sich durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert wird.

Der Bebauungsplan setzt die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Zahl der Wohnungen sowie Verkehrs- und Grünflächen fest, jedoch keine überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen). Es handelt sich damit um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Im Übrigen – insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche – richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB. Nachdem der Geltungsbereich überwiegend bebaut ist und keine Außenbereichsinseln feststellbar sind, wird dies von der Gemeinde als planerische Entscheidung als ausreichend bewertet.

Vorentwurf in Bearbeitung

Ausnahmen bilden die östliche Randfläche im Bereich der Teilfläche MD 24 und die unbebauten Flächen der Teilfläche MD 27 am südöstlichen Ortsrand; sie werden landwirtschaftlich genutzt und gehören dem Außenbereich an, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben dort im Übrigen nach § 35 BauGB richtet (vgl. Kap. 5.5).

Die größeren unbebauten Flächen in MD 27 sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet dargestellt. Planungsrechtlich gehören sie jedoch dem Außenbereich an; durch die Festsetzung als Dorfgebiet in einem einfachen Bebauungsplan entsteht dort allein noch kein Baurecht (vgl. Kap. 5.5).

Im vorliegenden Verfahren werden die gegebenenfalls betroffenen Belange hinsichtlich des bereits bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB und der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Änderungen im Rahmen der Abwägung ermittelt, bewertet und gerecht abgewogen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgt auf Grundlage des Vorentwurfes in der Fassung vom 12.10.2026.

2 Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Erforderlichkeit; Ziel und Zweck der Planung

Gottfriedingerschwaige ist ein historisch landwirtschaftlich geprägter Ortsteil, der sich insbesondere seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts durch Wohnsiedlungen erheblich erweitert hat. Der landwirtschaftliche Strukturwandel ist auch in Gottfrieding deutlich ablesbar: Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe im Gemeindegebiet ist von 47 (2003) auf 20 (2020) zurückgegangen (Bayerisches Landesamt für Statistik). Gleichzeitig verbleiben im Ortsteil Hofstellen und landwirtschaftliche Nebengebäude, die die Ortsstruktur weiterhin prägen und teilweise noch – im Haupt- oder Nebenerwerb – bewirtschaftet werden.

Aufgrund der Lage im unmittelbaren Einzugsbereich des Oberzentrums Dingolfing als bedeutendem Industrie- und Arbeitsplatzstandort besteht in Gottfrieding eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Einwohnerzahl der Gemeinde ist seit etwa 2016 deutlich gestiegen; die Zahl der Wohnungen hat sich allein zwischen 2017 (906) und 2020 (1.007) um rd. 11 % erhöht. Im Bestand von Gottfriedingerschwaige zeigt sich dieser Druck insbesondere in der Umnutzung und dem Ersatz ehemals landwirtschaftlich genutzter Anwesen sowie in der Nachverdichtung bestehender Wohngrundstücke.

Konkreter Anlass für die Planung waren mehrere Bauvoranfragen, die die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu zwölf Wohnungen im Ortsteil vorsahen, u. a. ein Sechsfamilienhaus mit drei Vollgeschossen, einer Gebäudehöhe von ca. 12 m und zwölf Stellplätzen sowie ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten bei einer Grundfläche von 11 × 21 m. Der Gemeinderat hat diese Bauvoranfragen am 29.07.2024 zurückgestellt. Aus Sicht der Gemeinde lassen derartige Vorhaben aufgrund ihrer Größe, der Anzahl der Wohnungen und der damit verbundenen baulichen Verdichtung erhebliche Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsstruktur befürchten; zudem ergeben sich Probleme im ruhenden Verkehr (Parkraum) in den schmalen Anliegerstraßen. Nach § 34 BauGB könnten sich solche Vorhaben in Teilbereichen aufgrund vorhandener Bezugsfälle einfügen, ohne dass die Gemeinde die Entwicklung steuern könnte.

Für die Gemeinde ergeben sich daraus zwei planungsrechtliche Fragestellungen:

- Art der baulichen Nutzung: Ohne Bebauungsplan besteht keine ausreichende Klarheit über die Gebietseinstufung und damit über die zulässigen Nutzungen. Für die Grundstückseigentümer – insbesondere für die Inhaber landwirtschaftlicher Betriebe und deren Nachbarn – ist von wesentlicher Bedeutung, ob ein Grundstück einem (faktischen) Dorfgebiet oder einem (faktischen) allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen ist.

Vorentwurf in Fassung vom 12.10.2026

- Maß der baulichen Nutzung: Ohne Bebauungsplan orientiert sich die Zulässigkeit von Vorhaben am jeweils prägenden Bestand. Eine schrittweise, ungesteuerte Nachverdichtung mit großvolumigen Mehrfamilienhäusern und hohem Versiegelungsgrad würde die dörflich geprägte, durchgrünte Siedlungsstruktur sowie die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur überfordern.

In Dorfgebieten ist auf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO), mit der Folge, dass das Wohnen vor landwirtschaftstypischen Störungen und Belästigungen wie Tiergeräuschen und -gerüchen oder Maschinenlärm weniger geschützt wird als in anderen Baugebieten (BVerwG, Urteil vom 14.01.1993 – 4 C 19.90). Insofern besteht ein wesentlicher Unterschied, ob ein Grundstück einem Dorfgebiet oder einem Wohngebiet zuzuordnen ist. Selbst in einem faktischen Dorfgebiet ist eine Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb deutlich vorbelastet; Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung sind damit nach der Eigenart des Gebiets gemindert.

Zur Beseitigung dieser Unsicherheiten und der sich daraus ergebenden Konflikte ist die Gemeinde nach § 1 Abs. 3 BauGB gehalten, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde hat sich dabei nach dem Gebot der planerischen Zurückhaltung auf die für die Konfliktbewältigung und die Steuerung der Innenentwicklung erforderlichen Regelungsinhalte zu beschränken. Ein einfacher Bebauungsplan, der Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Zahl der Wohnungen regelt, auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen jedoch verzichtet, wird diesem Gebot gerecht.

In der Fachliteratur wird empfohlen, bei einem unklaren Verhältnis zwischen § 5 BauNVO und § 34 Abs. 1 und 2 BauGB in dorfgebietsartigen Innenbereichen aufgrund des Strukturwandels in den ländlichen Gemeinden die Art der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen festzusetzen (Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, § 5 Rn. 24.2). Der vorliegende Bebauungsplan soll für alle im Plangebiet Ansässigen Klarheit darüber schaffen, welche bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten bestehen.

Ziele der Planung sind insbesondere:

- die rechtssichere Gliederung des Ortsteils in Dorfgebiete, allgemeine Wohngebiete und ein Gewerbegebiet entsprechend der tatsächlich vorhandenen Prägung,
- die Sicherung der Bestands- und Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sowie der dörflichen Nutzungsmischung aus Wohnen, Handwerk, Gewerbe, Handel und Gastronomie,
- eine geordnete, ortsverträgliche Innenentwicklung durch Regelung von Grundflächen, Geschossigkeit, Gebäudelängen und Wohnungszahl,
- der Erhalt der durchgrünten Siedlungsstruktur, die Begrenzung der Bodenversiegelung und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Dachbegrünung, Rückhaltung von Niederschlagswasser),
- die Sicherung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

Der Bebauungsplan dient aufgrund des zwischenzeitlich eingeführten Bau-Turbos auch insbesondere der Festlegung, welche städtebaulichen Ordnungs- und Zielvorstellungen der Gemeinde im unbeplanten Bereich von der Gemeinde verfolgt werden. Ohne dem Bebauungsplan bestünde ansonsten die Gefahr, dass willkürliche Entscheidungen zu Einzelfällen entstehen könnten.

Ein weiteres wichtiges Ziel der gesteuerten Planung ist es, die Belange des Klimawandels und der Klimafolgen ausreichend zu berücksichtigen. Hier soll durch den B-plan eine Begrenzung der überbaubaren (versiegelten) Flächen erfolgen. Mit der GRZ von max. 0,4 ermöglicht der B-plan eine Versiegelung bis 60 % der Grundstücksflächen. Diese Begrenzung ist wichtig, nachdem die Wissenschaft in verdichteten Siedlungsbereichen ab einer Versiegelung von mehr als 60 % erhebliche Temperaturzunahmen im Hochsommer prognostiziert.

Vorentwurf d. Fassung vom 12.10.2026

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Nutzungskonflikte in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren ermittelt und so weit wie möglich minimiert werden. Die Festsetzung eines Dorfgebiets beseitigt den Nachbarschutz nicht. Das Gebot der Rücksichtnahme sowie die konkreten Lärm-, Geruchs- und Verkehrswirkungen eines Vorhabens sind auch im Dorfgebiet im Einzelfall zu prüfen. Der Bebauungsplan bestimmt den Rahmen, innerhalb dessen die berechtigten Interessen der Wohnbevölkerung einerseits und die Bestands- und Entwicklungsmöglichkeiten von Landwirtschaft, Gewerbe und sonstigen dörflichen Nutzungen andererseits zu einem Ausgleich zu bringen sind.

2.2 Bedarfsdarlegung

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde (31.12.2023: 2.571 Einwohner; 31.03.2025: 2.630 Einwohner) belegt die anhaltende Wohnraumnachfrage, die vorrangig im Bestand gedeckt werden soll.

Eine gesonderte Bedarfsdarlegung ist nicht erforderlich, soweit der Bebauungsplan den bereits bebauten Ortsteil überplant. Für die Randflächen im Außenbereich (MD 24 und MD 27) wäre ein Bedarf nach LEP 3.2 Z nur bei Variante B darzulegen (Kap. 5.5); bei der empfohlenen Variante A entfällt dies.

2.3 Vorrang der Innenentwicklung

Ziel der Bauleitplanung ist es, die Innenentwicklung durch klare Vorgaben zu fördern und zugleich ortsverträglich zu steuern. Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die erforderlichen Regelungsinhalte. Durch den Verzicht auf überbaubare Grundstücksflächen bleiben Umbauten, Anbauten, Ersatzbauten und Nutzungsänderungen im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahlen flexibel möglich. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Zahl der Wohnungen ermöglichen eine maßvolle Nachverdichtung (u. a. durch ein zusätzliches Staffelgeschoss), ohne die Siedlungsstruktur zu überformen. Damit trägt die Planung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung.

2.4 Planungsalternativen

Grundsätzlich bestünden folgende Alternativen:

- Verzicht auf eine Bauleitplanung: Die Zulässigkeit bliebe nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die bestehenden Unsicherheiten zur Gebietsart blieben ebenso bestehen wie die fehlende Steuerung der Nachverdichtung.
- Einfacher Bebauungsplan ausschließlich zur Art der baulichen Nutzung: Damit könnte die Gebietseinstufung geklärt werden, eine Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung und der Wohnungsdichte wäre jedoch nicht möglich.
- Qualifizierter Bebauungsplan mit Baugrenzen für jedes Grundstück: Dieser würde einen erheblichen Eingriff in die bestehende Baufreiheit bedeuten, wäre in dem gewachsenen Bestand nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umsetzbar und ist für die verfolgten Ziele nicht erforderlich.
- Östliche Randfläche (Bereich MD 24): Für die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich der Hofstelle an der Moosstraße wurden die Beibehaltung als Fläche für die Landwirtschaft (Variante A, empfohlen) und die Einbeziehung in das Dorfgebiet mit Beschränkung auf landwirtschaftliche Betriebsanlagen (Variante B) geprüft (vgl. Kap. 5.5).
- Für die unbebauten Flächen der Teilfläche MD 27 wurden entsprechend M 24 die Herausnahme aus dem Geltungsbereich (Variante A, empfohlen) und die Festsetzung mit Baugrenzen und Erschließung (Variante B) geprüft.

Der Gemeinderat sieht den einfachen Bebauungsplan mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Zahl der Wohnungen als angemessenen Mittelweg an.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 12.10.2026

3 Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung der Teilfortschreibung vom 16.05.2023 (in Kraft seit 01.06.2023) sowie der Regionalplan der Region Landshut (13).

Nach der Strukturkarte des LEP (Anhang 2) liegt die Gemeinde Gottfrieding im allgemeinen ländlichen Raum. Die benachbarte Stadt Dingolfing ist als Oberzentrum festgelegt (LEP-Anhang 1). Gottfrieding liegt nach dem Regionalplan auf der Entwicklungsachse zwischen Dingolfing und Landau a. d. Isar. *Quelle: Lage und Einstufung anhand Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“ bzw. Kapitel A.*

Die Planung entspricht den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sowie Berücksichtigung des demographischen Wandels bei der Siedlungsentwicklung (LEP 1.2.1 Z): Der Bebauungsplan ermöglicht die bedarfsgerechte Ergänzung des Wohnraumangebots im Bestand, einschließlich kleinerer Wohneinheiten für ältere Menschen.
- Klimaschutz und Klimaanpassung (LEP 1.3.1 G, 1.3.2 G): Begrenzung der Versiegelung, Dachbegrünung und Rückhaltung von Niederschlagswasser tragen zur Klimaanpassung im Siedlungsbereich bei.
- Entwicklung des ländlichen Raums (LEP 2.2.5 G): Die Sicherung der dörflichen Nutzungsmischung stärkt den Ortsteil als eigenständigen Lebens- und Arbeitsraum.
- Nachhaltige, bedarfsorientierte und flächensparende Siedlungsentwicklung (LEP 3.1.1 G) und Vorrang der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z): Das Plangebiet umfasst – abgesehen von den Randflächen MD 24 und MD 27 im Außenbereich (Kap. 5.5) – den bereits bebauten Ortsteil; Potenziale der Innenentwicklung werden geordnet nutzbar gemacht; bei der empfohlenen Variante A werden neue Siedlungsflächen nicht in Anspruch genommen.
- Vermeidung von Zersiedelung, Anbindegebot (LEP 3.3 G/Z): Bei der empfohlenen Variante A für die östliche Randfläche (Kap. 5.5) werden keine neuen Siedlungsflächen ausgewiesen; das Anbindegebot ist nicht berührt. Bei Variante B würde eine Fläche von rd. 0,5 ha erstmals als Baufläche dargestellt; sie wäre unmittelbar an die bestehende Hofstelle angebunden, ihre Inanspruchnahme wäre jedoch nach LEP 3.2 Z gesondert zu begründen. Für MD 27 gilt bei Variante A Entsprechendes; bei Variante B würden rd. 1,35 ha erstmals bebaubar, die bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt und an den Ortsteil angebunden sind; auch hier wäre der Bedarf nach LEP 3.2 Z zu begründen.
- Erhalt land- und forstwirtschaftlich genutzter Gebiete (LEP 5.4.1 G): Durch die Festsetzung von Dorfgebieten werden Bestand und Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe im Ort gesichert; eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen außerhalb des Ortes wird vermieden.

Der Regionalplan Landshut sieht im Kapitel B II „Siedlungswesen“ u. a. vor, dass die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden bedarfsgerecht erfolgen soll (B II 1.1 G), dass Siedlungen schonend in die Landschaft eingebunden werden und eine regionaltypische, flächensparende und kompakte Bauweise angestrebt wird (B II 1.2 G), dass der Flächenverbrauch durch Revitalisierung bestehender Strukturen und Flächenmanagement reduziert werden soll (B II 1.4 G), dass sich die Siedlungstätigkeit an attraktiven und lebendigen Ortsmitten ausrichten soll (B II 1.6 G) und dass innerörtliche Grünsysteme erhalten bleiben sollen (B II 2.1 G). Diesen Grundsätzen entspricht die Planung. Soweit der Regionalplan eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte vorsieht, ist zu berücksichtigen, dass Gottfriedingerschwaige der einwohnerstärkste Gemeindeteil ist und durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Außenentwicklung ausgelöst, sondern der Bestand geordnet wird.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 12.10.2026

Trenngrün (B II 2.2 Z) ist westlich des Ortsteils Gottfriedingerschwaige festgelegt (vgl. Landschaftsplan, Kap. 1.2.1); es liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird durch die Planung nicht berührt. Regionale Grünzüge, landschaftliche Vorbehaltsgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete (z. B. Bodenschätze, Wasserversorgung, Hochwasserabfluss) werden durch den Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. *[Karten B I, B IV und B VIII des Regionalplans bzw. RISBY]*

Die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Niederbayern) sowie des Regionalen Planungsverbandes Landshut wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingeholt.

4 Städtebauliche Konzeption, Festsetzungen

4.1 Bestandsanalyse

4.1.1 Historische Entwicklung

Gottfrieding wird bereits im Jahr 902 als „Guotfriedinga“ urkundlich erwähnt. Im 14. Jahrhundert war Gottfrieding Hofmark der Familie Seemann, später der Grafen von Ortenburg; von 1637 bis zur Säkularisation 1802/03 gehörte die Hofmark dem Kloster Aldersbach. Diese Herrschaftsträger finden sich im Gemeindewappen wieder. Seit 1978 ist die Gemeinde Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Mamming.

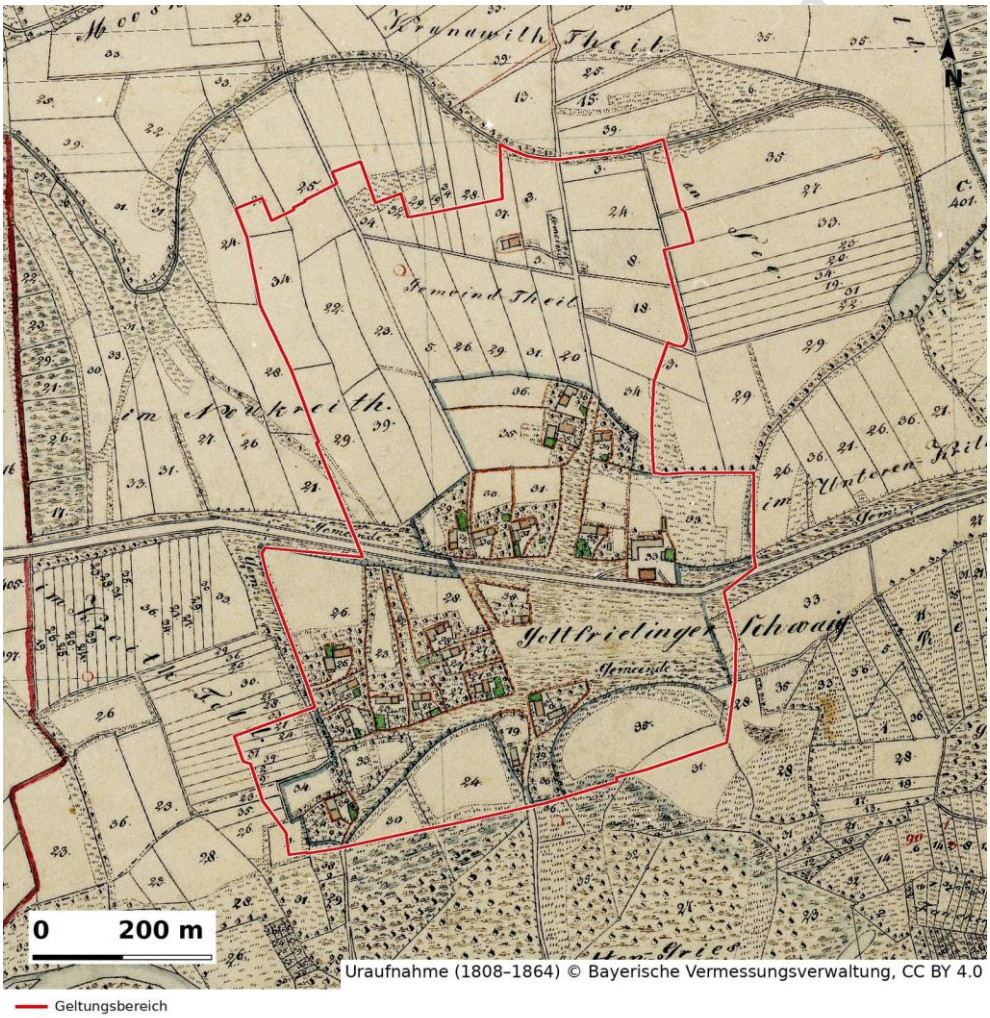


Abb. 8: Uraufnahme (Bayerische Vermessungsverwaltung, entstanden 1808–1864) mit heutigem Geltungsbereich

Der Ortsname „Schwaige“ verweist auf einen ehemaligen, ursprünglich grundherrschaftlichen Viehhof (Schwaighof) in der Isarniederung. Der Ortsteil entwickelte sich aus wenigen landwirtschaftlichen Anwesen entlang der heutigen Hauptstraße und der nach Norden führenden Moosstraße. Insbesondere ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden westlich, nordöstlich und südwestlich des historischen Kerns planmäßig angelegte Wohnsiedlungen, sodass Gottfriedingerschwaige heute einwohnerstärker ist als der Hauptort Gottfrieding.

Die Uraufnahme (Abb. 8) zeigt „Gottfriedinger Schwaig“ als kleine Ansiedlung aus rund 15 bis 20 Anwesen beiderseits der heutigen Hauptstraße, mit einem Schwerpunkt südlich davon. Die Flächen nördlich der Straße wurden als Acker- und Wiesenflur („Gemeind Theil“) genutzt; lediglich an der heutigen Moosstraße bestanden einzelne Hofstellen. Im Positionsblatt (Abb. 9) aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ist die Siedlungsstruktur nahezu unverändert; neu ist die südlich des Ortes verlaufende Bahnlinie Landshut–Plattling, die seither die südliche Siedlungsgrenze bildet. Die historischen Karten belegen damit den landwirtschaftlich geprägten Ursprung des Ortes im Bereich der heutigen Dorfgebiete beiderseits der Hauptstraße und der Moosstraße.

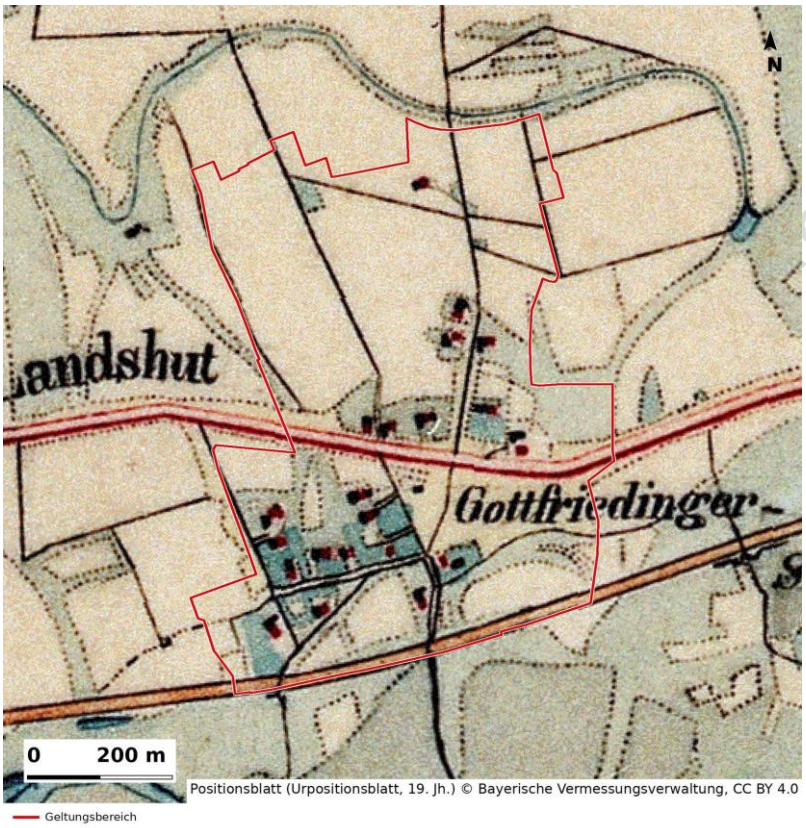


Abb. 9: Positionsblatt (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2. Hälfte 19. Jh.) mit heutigem Geltungsbereich

Vorentwurf 12.10.2026



Abb. 10: Luftbild 2010 mit heutigem Geltungsbereich (historisches Orthophoto, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Vergleich mit dem Luftbild von 2010 (Abb. 10) zeigt, dass die Siedlungsstruktur innerhalb des Geltungsbereichs in den vergangenen rund 15 Jahren im Wesentlichen bereits bestand. Die Entwicklung vollzog sich seitdem vor allem durch Nachverdichtung, Ersatzbauten und die Bebauung einzelner Baulücken sowie außerhalb des Geltungsbereichs durch neue Wohngebiete am nordöstlichen Ortsrand.

4.1.2 Bestandsstruktur

Die Siedlungsstruktur von Gottfriedingerschwaige lässt sich in folgende Teilbereiche gliedern:

- Historischer Kern und zentrale Bereiche beiderseits der Moosstraße sowie entlang Amselweg, Finkenweg und Falkenweg: unregelmäßige, durch Hofstellen und großvolumige landwirtschaftliche Nebengebäude geprägte Struktur mit großen Grundstücken, durchmischt mit Wohnhäusern und kleineren Betrieben.
- Westlicher Siedlungsbereich (Schwalbenweg, Lerchenstraße, Meisenweg): homogene, planmäßig erschlossene Wohnsiedlung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern auf kleineren Parzellen.
- Nordöstlicher Siedlungsbereich (Flurweg, Seeweg): Wohnsiedlung mit vergleichbarer Struktur, angrenzend an die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Wohngebiete.
- Südwestlicher Bereich (Weidenweg, Sebastian-Willis-Weg): kleinere Wohnsiedlungen am Übergang zu den Wohngebieten im Westen.
- Bereich an der Hauptstraße im Westen: Gewerbebetrieb mit großflächigen Hallen und hohem Versiegelungsgrad.
- Südlicher und östlicher Bereich zwischen Hauptstraße und Bahnlinie: dörflich gemischte Struktur mit großen Anwesen, öffentlicher Grünfläche mit Spielplatz sowie großflächigen Hofstellen und Betriebsgrundstücken am östlichen Ortsrand.

Die Hauptstraße (St 2074) und die Moosstraße wirken als zentrale Erschließungsachsen, zugleich jedoch nur in begrenztem Maß als städtebauliche Zäsur. Eher treten die Ränder der planmäßig

Vorentwurf i. d. Fassung vom 12.10.2026

angelegten Wohnsiedlungen augenscheinlich hervor, die sich in Parzellierung, Gebäudetypologie und Erschließung klar vom dörflich geprägten Kern absetzen. Eine klare Trennlinie als Abschluss der Siedlungsfläche bildet die Bahntrasse im Süden.

Bestehende Nutzungsstruktur

Grundlage der nachfolgenden Beschreibung ist eine Bestandsaufnahme des Planungsbüros (Ortsbegehung, Stand Juni/Juli 2026), die in der Plananlage zur Begründung „Bestehende Nutzungsstruktur“ dargestellt ist. Der Ortsteil Gottfriedingerschwaige weist eine historisch gewachsene, gemischte Nutzungsstruktur auf, in der landwirtschaftliche, gewerbliche und Wohnnutzungen eng nebeneinander bestehen.

Land- und Forstwirtschaft: Im zentralen und östlichen Teil des Ortsteils, insbesondere beiderseits der Moosstraße, wird weiterhin Landwirtschaft betrieben.

Prägend ist die Hofstelle eines Vollerwerbsbetriebs an der Hauptstraße/Moosstraße mit großvolumigen Wirtschaftsgebäuden und Siloanlagen (MD 24). Ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb an der Moosstraße (MD 13) verfügt über eine Maschinenhalle auf der gegenüberliegenden Seite der Moosstraße (MD 14). An der Moosstraße besteht zudem ein ehemals landwirtschaftliches Anwesen (MD 16), diesem gegenüber auf Fl.Nr. 613 (MD 13) ein derzeit eher forstwirtschaftlich ausgerichteter Betrieb.

Daneben besteht soweit ablesbar an mehreren Stellen Landwirtschaft im Nebenerwerb, teils in Verbindung mit Wohnen, u. a. am Seeweg (MD 17), am Weidenweg (MD 8) und am Sebastian-Willis-Weg (MD 2). Weitere landwirtschaftlich genutzte bzw. geprägte Anwesen liegen an der Moosstraße (MD 13, MD 19). Hinzu kommen landwirtschaftliche Nebengebäude wie Scheunen und Stadel im Bereich Moosstraße/Seeweg (MD 16, MD 17).

Ehemalige Hofstellen und Betriebe: Zahlreiche Anwesen wurden früher – überwiegend im Nebenerwerb – landwirtschaftlich genutzt und dienen heute dem Wohnen oder stehen leer, u. a. an der Lerchenstraße (MD 13, heute Wohnen), an der Moosstraße (MD 13, MD 16) und an der Brückenstraße (MD 7, heute Wohnnutzung). Im Bereich MD 3 an der Brückenstraße steht ein historisches Wohnhaus mit Stadel derzeit leer. Am Amselweg befand sich ein Busunternehmen, dessen großvolumige Hallen erhalten sind; ein benachbartes ehemaliges Gewerbeanwesen steht leer (MD 25). Am Birkenweg bestand ein Elektro-Handwerksbetrieb (MD 18). Die erhaltenen Wirtschafts- und Betriebsgebäude prägen das dörfliche Ortsbild und bieten Potenzial für eine Nachnutzung, etwa für nicht wesentlich störendes Gewerbe, Handwerk oder Wohnen. An der Moosstraße steht zudem eine ehemalige Gewerbehalle leer (MD 13).

Gewerbe und Dienstleistungen: An der Hauptstraße bestehen ein Lebensmittel- und ein Fachmarkt sowie eine Gastwirtschaft (MD 24), die derzeit allenfalls saisonal betrieben wird.

Innerhalb der Wohnsiedlung am Flurweg besteht auf einem Anwesen eine Kfz-Werkstatt bzw. Maschinenhalle (WA 8); sie genießt Bestandsschutz. Teilweise sind in Wohngebäuden der Wohngebiete im Erdgeschoss Dienstleistungen, u. a. eine Versicherung, integriert (WA 7); diese sind als wohnverträgliche Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Der Gewerbebetrieb an der westlichen Hauptstraße (GE 1) hebt sich nach Maßstab, Baukörper und Nutzungsintensität deutlich von der umgebenden Bebauung ab und ist in das dörfliche Gefüge nicht eingebunden; er wird deshalb als Gewerbegebiet festgesetzt.

Wohnsiedlungen: Planmäßig angelegte Wohnsiedlungen aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts schließen im Westen (Schwalbenweg, Lerchenstraße, Meisenweg; WA 5 – WA 7), im Nordosten (Flurweg, Moosstraße; WA 8, WA 9) und im Süden (Sebastian-Willis-Weg; WA 1) an den Ortskern an; westlich des Geltungsbereichs setzt sich die Wohnbebauung im Bereich Kreutfeld fort. Diese Bereiche sind nahezu ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 12.10.2026

Die Siedlung im Bereich Lerchenstraße/Amselweg (MD 21) zeigt die Struktur früherer Kleinsiedlungen mit größeren Gärten zur Selbstversorgung und ist stark mit der benachbarten landwirtschaftlich geprägten Bebauung verzahnt; sie wird deshalb dem Dorfgebiet zugeordnet.

Grün- und Freiflächen: Südlich der Hauptstraße liegt eine öffentliche Grünfläche mit Parkanlage und Spielplatz. Größere unbebaute Flächen bestehen vor allem am südöstlichen Ortsrand (MD 27).

Folgerung für die Planung: Die Bestandsaufnahme bestätigt die Gliederung des Geltungsbereichs. Wo aktive land- und forstwirtschaftliche Betriebe – im Voll- und Nebenerwerb –, ehemalige Hofstellen, Gewerbe und Wohnen gemischt auftreten, wird ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt, das die vorhandenen Betriebe sichert, ihnen Entwicklungsmöglichkeiten belässt und die Nachnutzung leerstehender Wirtschaftsgebäude ermöglicht. Die reinen Wohnsiedlungen werden als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, der gewerbliche Fremdkörper an der Hauptstraße als Gewerbegebiet (GE). Durch die Gliederung werden die Nutzungskonflikte zwischen emittierender Land- und Forstwirtschaft bzw. Gewerbe und schutzbedürftigem Wohnen geordnet.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 12.10.2026

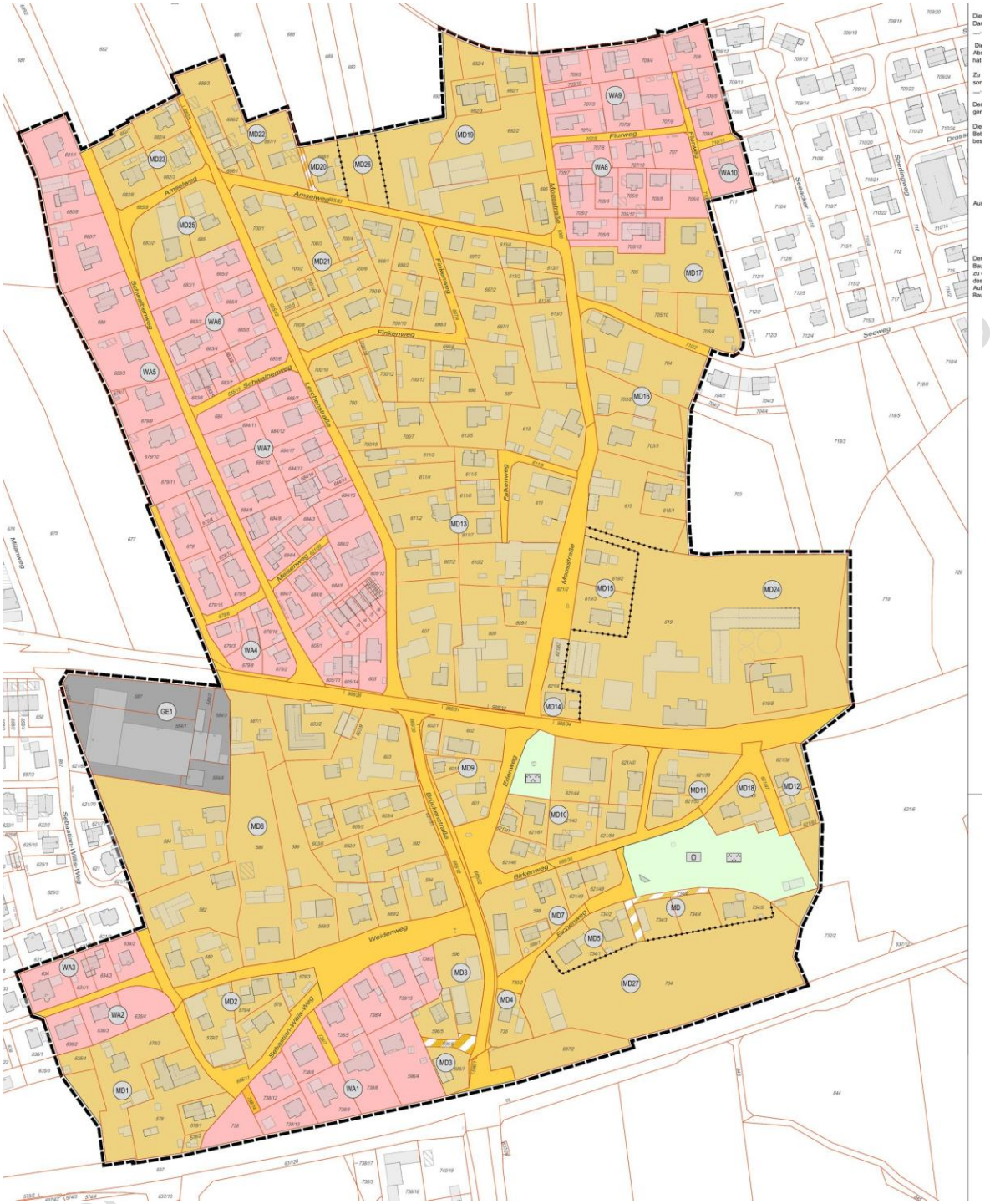


Abb. 11: Planzeichnung (Teil A) mit Gliederung in Teilflächen, Vorentwurf i. d. Fassung vom 12.10.2026 (verkleinert, ohne Maßstab)

4.1.3 Gebietsbildung nach Art der Nutzung, städtebauliche Ziele der Nutzungsart

Landwirtschaftliche Betriebe sind in einem Siedlungsgebiet nur in Dorfgebieten und dörflichen Wohngebieten (sowie eingeschränkt in Kleinsiedlungsgebieten) allgemein zulässig. Teilbereiche, die weit überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind, finden ihre Entsprechung in einem allgemeinen Wohngebiet.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) ist rechtmäßig, wenn auf diesen Flächen die für dieses Baugebiet wesensbestimmenden Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe in einer für die

Prägung des Gebiets hinreichenden Zahl und Größe vorhanden sind oder dort untergebracht werden können. Dabei sind nicht nur Vollerwerbsbetriebe zu berücksichtigen; der Begriff „Betrieb“ im Sinne des § 5 BauNVO umfasst alle betrieblichen Organisationsformen, somit auch Nebenerwerbsbetriebe und solche Betriebe, für die eine Aufnahme in den Haupterwerb nicht offensichtlich ausgeschlossen ist (BVerwG, Urteil vom 20.06.2023 – 4 CN 7/21).

Bei der Gebietsbildung ist relevant, inwieweit ein Teilbereich sich anhand von erkennbaren städtebaulichen Zäsuren von einem andersartigen Teilbereich unterscheidet. Bei der Ermittlung des Gebietscharakters kann der maßgebliche Umgebungsbereich weiter zu ziehen sein als bei der eher kleinräumigen Beurteilung des Nutzungsmaßes (BayVGH, Urteil vom 27.09.2021 – 15 B 20.828). Ein faktisches Dorfgebiet wandelt sich erst dann in ein anderes Baugebiet, wenn landwirtschaftliche Nutzungen vollständig verschwunden sind und mit einer Wiederaufnahme in absehbarer Zeit nicht mehr gerechnet werden kann.

Auf dieser Grundlage nimmt die Gemeinde folgende Gliederung vor:

- Dorfgebiete (MD 1 – MD 27): Der historische Kern und die durch Hofstellen, landwirtschaftliche Nebengebäude und gemischte Nutzungen geprägten Bereiche werden einschließlich der unmittelbar angrenzenden, durch landwirtschaftliche Emissionen vorbelasteten Wohngrundstücke als Dorfgebiet festgesetzt. Die Abgrenzung endet nicht an den Grundstücksgrenzen der Hofstellen, da sonstige Wohngebäude eine der Hauptnutzungsarten des Dorfgebiets sind.
- Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 10): Die planmäßig entstandenen, weit überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereiche im Westen, Nordosten und Südwesten werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind landwirtschaftliche Betriebsstellen nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten.
- Gewerbegebiet (GE 1): Die bestehenden Gewerbebetriebe an der Hauptstraße im Westen wird entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung und Dichte als Gewerbegebiet festgesetzt, um den Betrieb in seinem Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern.

Die Gliederung in nummerierte Teilflächen dient der differenzierten Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) entsprechend der jeweiligen Bestandsstruktur. Die Teilfläche WA 10 im Nordosten wird hinsichtlich der Grundflächenzahl wie die angrenzenden Teilflächen WA 8 und WA 9 behandelt. Die durch einen Erschließungsweg getrennten Teilflächen MD 3.1 und MD 3.2 unterliegen einheitlichen Festsetzungen.

4.2 Weitere städtebauliche Ziele, Festsetzungsinhalte

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie aufgrund ihres Flächenbedarfs und Verkehrsaufkommens mit der kleinteiligen Struktur der Wohnsiedlungen nicht vereinbar sind.

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO): Zulässig sind sämtliche nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, insbesondere Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich der zugehörigen Wohnungen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen und für Gemeinbedarfszwecke. Damit bleibt die für Dorfgebiete typische Nutzungsmischung uneingeschränkt erhalten. Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

Vorentwurf i. d. F. vom 12.10.2026

Vergnügungsstätten werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da sie mit dem dörflichen Charakter und der Wohnnutzung im Ortsteil nicht vereinbar sind und Störungen sowie Verdrängungseffekte befürchten lassen.

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO): Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Anlagen zur Biogaserzeugung als Hauptanlage werden nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Geruchs- und Verkehrsemissionen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohn- und Dorfgebieten zu Konflikten führen würden. Ausnahmsweise zulässig sind betriebsbezogene Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Grundstücke des Gewerbegebiets (Fl.Nr. 587, 584/1 – 584/4) sind durch die 1. Änderung der Veränderungssperre vom 12.10.2026 aus deren Geltungsbereich herausgenommen; bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes gilt dort § 34 BauGB. Die Aufnahme in den Bebauungsplan dient der Sicherung des Betriebs und der geordneten Abgrenzung zu den benachbarten Dorf- und Wohngebieten (Ausschluss von Biogasanlagen, Höhenbegrenzung).

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: Die zulässigen Grundflächenzahlen werden für die einzelnen Teilflächen differenziert festgesetzt. Grundlage ist die Analyse der vorhandenen Grundstücksausnutzung (Kap. 1.2.3, Abb. 6) sowie das städtebauliche Ziel, die jeweilige Körnung und Durchgrünung zu erhalten und zugleich eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen:

Baugebiet	Teilflächen	max. GRZ
Dorfgebiet	MD 3.1, MD 3.2, MD 4	0,25
Dorfgebiet	MD 1, MD 2, MD 5, MD 6, MD 15, MD 17	0,30
Dorfgebiet	MD 16, MD 18	0,33
Dorfgebiet	MD 7, MD 14, MD 20	0,35
Dorfgebiet	MD 8	0,36
Dorfgebiet	MD 9 – MD 13, MD 19, MD 21 – MD 27	0,40
Allgemeines Wohngebiet	WA 1 – WA 3	0,35
Allgemeines Wohngebiet	WA 4 – WA 10	0,40
Gewerbegebiet	GE 1	0,80

Die festgesetzten Werte liegen in den Dorf- und Wohngebieten unterhalb bzw. auf Höhe der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO (WA 0,4; MD 0,6) und berücksichtigen, dass in den dörflich geprägten Bereichen große Grundstücke mit hohem Freiflächenanteil vorherrschen. Niedrigere Werte (0,25 – 0,30) werden in den locker bebauten Randbereichen mit großen Gartenflächen festgesetzt, höhere Werte (0,40) in den dichter bebauten Bereichen. Im Gewerbegebiet entspricht die Grundflächenzahl von 0,80 dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO.

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitung um bis zu 50 %, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8). Damit wird die Gesamtversiegelung der Baugrundstücke wirksam begrenzt.

Bis zum Satzungsbeschluss zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen, die die festgesetzte (Gesamt-)Grundflächenzahl überschreiten, sind ausnahmsweise zulässig. Damit wird dem Bestandsschutz Rechnung getragen und es werden insbesondere Ersatzbauten und Modernisierungen auf bereits stark ausgenutzten Grundstücken – etwa im Gewerbegebiet mit einer Gesamtversiegelung im Bestand von rd. 0,87 – nicht unverhältnismäßig erschwert.

Vorentwurf in d. Fassung vom 12.10.2026

Vollgeschosse: In den allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Dies entspricht der prägenden Bestandsbebauung. Zur Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung ist zusätzlich ein oberstes, drittes Geschoss als eingerücktes Staffelgeschoss zulässig, dessen Grundfläche höchstens 65 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen darf und das allseitig um mindestens 2 m einzurücken ist. Durch die Einrückung tritt das Staffelgeschoss im Straßenbild zurück; die zweigeschossige Traufkante bleibt maßgebend für das Ortsbild. Zudem werden die Auswirkungen auf die Nachbarn minimiert.

Höhe baulicher Anlagen: Im Gewerbegebiet wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mit 361 m ü. NHN (DHHN2016) festgesetzt. Bei einer Geländehöhe von ca. 351 – 352 m ü. NHN (DHHN2016) entspricht dies einer Gebäudehöhe von rd. 9 – 10 m und damit der vorhandenen Hallenbebauung. Untergeordnete technische Dachaufbauten dürfen diese Höhe um bis zu 2 m überschreiten.

4.2.3 Bauweise, Abstandsflächen

In den allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch die Gesamtlänge von Hauptgebäuden auf 24,0 m begrenzt. Damit wird die für den Ortsteil typische Körnung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Hofgebäuden gesichert und die Entstehung langer, ortsuntypischer Baukörper (z. B. Reihenhausketten oder riegelartige Mehrfamilienhäuser) vermieden. Für Nicht-Wohngebäude, insbesondere landwirtschaftliche Betriebsgebäude, darf diese Länge überschritten werden, um die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken. Bestehende längere Hauptgebäude sind ausnahmsweise zulässig.

Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässt. Dies entspricht den betrieblichen Anforderungen an Hallenbauten.

Im weiteren Verfahren ist ggf. vorgesehen, für Gebäude mit mehr als zwei Geschossen in den allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO (0,4 H) auf 0,5 H zu erhöhen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO). Damit könnte insbesondere bei der Errichtung von Staffelgeschossen eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Nachbargrundstücke sowie der Wohnfrieden besser gewährleistet werden.

4.2.4 Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten je 250 m² Grundstücksfläche eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig; die Berechnung erfolgt auf zwei Nachkommastellen, ab einem Wert von ‚51 wird aufgerundet (Beispiel: 900 m² Grundstücksfläche ergeben 3,60, d. h. 4 Wohnungen; 850 m² ergeben 3,40, d. h. 3 Wohnungen).

Die Festsetzung dient dazu, die Wohnungsdichte an die dörfliche Siedlungsstruktur, die Leistungsfähigkeit der Erschließung (insbesondere Stellplatzbedarf und Verkehrsaufkommen in den schmalen Anliegerstraßen) und der Infrastruktur anzupassen. Sie verhindert eine übermäßige Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser mit zahlreichen Kleinwohnungen, lässt aber eine Ergänzung um Einliegerwohnungen und eine maßvolle Erhöhung der Wohnungszahl zu.

Die Festlegung einer relativen Zahl mit Bezug auf die Grundstücksgröße ist zwischenzeitlich von der Rechtsprechung anerkannt.

4.2.5 Verkehrsflächen, Grünflächen

Die vorhandenen öffentlichen Straßen werden als Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radwegeverbindungen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Neue Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen. Die öffentliche Grünfläche südlich der Hauptstraße wird mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz planungsrechtlich gesichert.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 12.10.2026

4.2.6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO getroffen. Die schmale Seite von Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnungen darf 14,0 m nicht überschreiten. Zusammen mit der begrenzten Gebäudelänge wird damit die ortstypische, gestreckte Proportion der Hauptbaukörper gesichert. Bei Staffelgeschossen ist ein Dachüberstand von höchstens 0,5 m zulässig, um die zurückgesetzte Wirkung des Staffelgeschosses nicht aufzuheben. Weitere Regelungen zu Dachformen und Dachaufbauten bleiben dem weiteren Verfahren vorbehalten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° sind bei Hauptgebäuden sowie bei Nebengebäuden und oberirdischen Garagen ab 15 m² Grundfläche extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 8 cm). Die Dachbegrünung trägt zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Schaffung von Ersatzlebensräumen bei. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Belichtungsflächen, technische Anlagen, Wintergärten und Dachterrassen in begrenztem Umfang sind ausgenommen, sodass die Nutzung erneuerbarer Energien nicht eingeschränkt wird.

Stellplätze

Für das gesamte Gemeindegebiet gilt die Satzung der Gemeinde Gottfrieding zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO, in Kraft getreten am 01.09.2025. Sie regelt die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, deren Zahl nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), die Herstellung auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe, die Ablöse sowie Anforderungen an die Ausführung (u. a. Mindestbreite 3,00 m, wasserdurchlässige Befestigung und Eingrünung, Zu- und Abfahrten von mindestens 7,00 m Länge vor Garagen, E-Ladestation ab fünf Wohneinheiten).

Der Bebauungsplan trifft keine von der Stellplatzsatzung abweichenden Regelungen (vgl. § 1 Abs. 2 der Satzung); sie gilt daher neben dem Bebauungsplan unverändert fort. Zusammen mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen (Kap. 4.2.4) trägt sie dazu bei, den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken unterzubringen und die schmalen Anliegerstraßen zu entlasten; die Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung unterstützen zudem die Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelung (Kap. 4.2.7).

4.2.7 Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelung und zum Schutz des Grundwassers

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung (z. B. Mulden, Rigolen, Zisternen) sind auf den Baugrundstücken als Nebenanlagen zulässig. Die dezentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird damit unterstützt. Dies ist im Hinblick auf die Lage im wassersensiblen Bereich der Isarniederung und den geringen Grundwasserflurabstand von besonderer Bedeutung.

4.2.8 Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sichert das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Inhalt und Begründung der Änderung sind in Kap. 5 dargelegt.

5 Änderung des Flächennutzungsplanes

5.1 Anlass, Verfahren und Änderungsbereich

Die Gemeinde Gottfrieding verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (festgestellt am 09.03.2009, genehmigt durch das Landratsamt Dingolfing-Landau, wirksam mit Bekanntmachung vom 07.05.2009). Um das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu wahren, wird der Flächennutzungsplan durch das Deckblatt „Gottfriedingerschwaige“ (Gemarkung Gottfrieding) im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 12.10.2026

Der Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 12.10.2026 wurde vom Gemeinderat am 12.10.2026 gemeinsam mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt.

Der räumliche Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes (rd. 32,8 ha). Die vorliegende Begründung gilt im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gemeinsam für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes; der Umweltbericht (Kap. 7) umfasst beide Planungen. Eine Trennung in eigenständige Begründungen erfolgt im weiteren Verfahren. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt Dingolfing-Landau (§ 6 Abs. 1 BauGB).

5.2 Bisherige Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Ortsteil Gottfriedingerschwaige innerhalb des Änderungsbereichs nahezu vollständig als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO dar. Darüber hinaus sind die Hauptstraße (St 2074) als überörtliche Verkehrsfläche und die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz südlich der Hauptstraße dargestellt. Kleinere Randbereiche im Osten (Bereich Moosstraße/Teilfläche MD 24) sind bislang als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als Grünflächen dargestellt (vgl. Abb. 3, rechts).

Die pauschale Darstellung als Dorfgebiet entspricht nicht mehr der tatsächlichen Nutzungsstruktur: Die planmäßig entstandenen Wohnsiedlungen im Westen, Nordosten und Südwesten sind weit überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, und der Gewerbebetrieb an der Hauptstraße geht nach Art und Dichte der Nutzung über ein Dorfgebiet hinaus (vgl. Kap. 1.2 und 4.1).

5.3 Inhalt der Änderung

Mit dem Deckblatt werden folgende Darstellungen geändert (vgl. Abb. 3, links):

Nr.	Lage	bisher	künftig	Fläche (ca.)
1	West: Schwalbenweg, Lerchenstraße, Meisenweg (WA 4 – WA 7)	MD	WA	4,1 ha
2	Nordost: Flurweg, Seeweg (WA 8 – WA 10)	MD	WA	1,6 ha
3	Südwest: Weidenweg, Sebastian-Willis-Weg (WA 1 – WA 3)	MD	WA	1,6 ha
4	West an der Hauptstraße (GE 1)	MD	GE	0,8 ha
5	Ost: Bereich Moosstraße / MD 24 (zur Diskussion gestellt, vgl. Kap. 5.5)	Fläche für die Landwirtschaft	MD (Vorentwurf)	0,5 ha
6	Südwest: Randflächen (Bereich MD 1/MD 2)	Grün- bzw. Verkehrsfläche	MD	0,1 ha

Die Flächenangaben der Wohn- und Gewerbegebiete entsprechen den Baugebietsflächen des Bebauungsplanes. Im Übrigen bleibt die Darstellung als Dorfgebiet ebenso unverändert wie die Darstellung der Verkehrs- und Grünflächen. Die landschaftsplanerischen Inhalte außerhalb des Siedlungsbereichs werden nicht berührt.

5.4 Begründung der Änderung, Entwicklungsgebot

Die Änderung passt die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die tatsächlich vorhandene Nutzungsstruktur und an die mit dem Bebauungsplan verfolgte Gebietsgliederung an. Für die Abgrenzung zwischen Dorfgebieten und allgemeinen Wohngebieten gelten die in Kap. 4.1.3 dargelegten Kriterien: Die als Wohnbaufläche bzw. allgemeines Wohngebiet dargestellten Bereiche sind weit überwiegend durch Wohnnutzung geprägt; landwirtschaftliche Betriebsstellen sind dort nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten. Die übrigen, durch Hofstellen und gemischte

Vorentwurf i. d. Fassung vom 12.10.2026

Nutzungen geprägten Bereiche bleiben als Dorfgebiet dargestellt, um die Bestands- und Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern.

Die Darstellung eines Gewerbegebiets an der Hauptstraße sichert den bestehenden Gewerbebetrieb in seinem Bestand.

Im Südwesten werden kleinere Randflächen an die angrenzende Dorfgebietsdarstellung angepasst. Die im Vorentwurf als Dorfgebiet dargestellte östliche Randfläche (Nr. 5) gehört derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche zum Außenbereich und soll als potenzielle Erweiterungsfläche des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs dienen – siehe Variantenprüfung in Kap. 5.5.

Mit der Änderung werden – bei Umsetzung der empfohlenen Variante A für die östliche Randfläche – keine neuen Bauflächen im Außenbereich dargestellt; die Gesamtfläche der Bauflächen im Ortsteil bleibt im Wesentlichen unverändert. Die unbebauten Flächen der Teilfläche MD 27 sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt; ihre Darstellung bleibt unverändert. Die Änderung entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (Kap. 3) und dient der geordneten Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5.5 Randfläche (Bereich MD 24 und 27) – Planungsalternativen

Die östliche Randfläche im Bereich der Teilfläche MD 24 (Änderungsfläche Nr. 5, rd. 0,5 ha) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und gehört planungsrechtlich dem Außenbereich an. Sie grenzt unmittelbar an die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle an der Moosstraße und ist als potenzielle Erweiterungsfläche dieses Betriebs vorgesehen; zusätzliche, über die betriebliche Erweiterung hinausgehende bebaubare Flächen sollen dort nicht entstehen. Der Vorentwurf stellt die Fläche als Dorfgebiet dar. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden hierzu zwei Varianten zur Diskussion gestellt:

Ebenfalls dem Außenbereich gehören die unbebauten Flächen der Teilfläche MD 27 am südöstlichen Ortsrand an (Fl.Nr. 734, 637/2 und Teilfläche von 732/2, rd. 1,35 ha). Sie werden landwirtschaftlich genutzt; bebaut ist lediglich der Westrand mit einem Wirtschaftsgebäude (rd. 270 m²). Im wirksamen Flächennutzungsplan sind sie bereits als Dorfgebiet dargestellt. Da der einfache Bebauungsplan keine überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben dort im Übrigen nach § 35 BauGB; die Festsetzung als Dorfgebiet allein schafft kein Baurecht für Wohngebäude. Beide Randflächen werden nachfolgend gemeinsam betrachtet.

5.5.1 Variante A (empfohlen): Beibehaltung als Fläche für die Landwirtschaft (MD 24) bzw. Herausnahme aus dem Geltungsbereich (MD 27)

Die Fläche bleibt im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und entfällt als Änderungsfläche. Im Bebauungsplan wird sie entweder aus dem Geltungsbereich herausgenommen oder als Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB festgesetzt.

Die bauliche Erweiterung der angrenzenden Hofstelle bleibt als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich, soweit sie dem landwirtschaftlichen Betrieb dient und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird wie bisher im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens abgearbeitet (§ 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG). Der planungsrechtliche Status quo bleibt damit gewahrt: Es entsteht keine neue Baufläche, eine Bedarfsbegründung nach LEP 3.2 sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Bauleitplanverfahren sind nicht erforderlich, und die Zulässigkeit von Vorhaben bleibt eindeutig nach § 35 BauGB zu beurteilen.

MD 27: Die unbebauten Flächen werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen; der bebaute Westrand kann der angrenzenden Teilfläche zugeordnet werden. Die Darstellung als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan bleibt als Entwicklungsfläche unverändert; eine Bebauung

Vorentwurf in Fassung vom 12.10.2026

kann bei Bedarf in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren vorbereitet werden, in dem Bedarf, Erschließung und Ausgleich zu behandeln sind. Bis dahin bleibt es wie bei MD 24 beim planungsrechtlichen Status quo (§ 35 BauGB). Der Geltungsbereich der Veränderungssperre wäre insoweit dann anzupassen (§ 17 Abs. 4 BauGB).

5.5.2 Variante B (geprüfte Alternative): Einbeziehung in das Dorfgebiet mit Nutzungsbeschränkung (MD 24) bzw. Dorfgebiet mit Baugrenzen und Erschließung (MD 27)

Die Fläche wird als eigene Teilfläche des Dorfgebiets (z. B. MD 24.2) festgesetzt; nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden dort alle Nutzungen mit Ausnahme von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ausgeschlossen, sodass insbesondere Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen unzulässig sind. Die Fläche würde dadurch erstmals als Baufläche in den Siedlungsbereich einbezogen.

Daraus ergäben sich folgende Erfordernisse: Die Inanspruchnahme der Fläche wäre raumordnerisch nach LEP 3.2 Z zu begründen (Ausnahme, da der konkrete betriebliche Bedarf nur im Anschluss an die bestehende Hofstelle gedeckt werden kann); das Anbindegebot nach LEP 3.3 Z wäre erfüllt. Da im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die Eingriffsregelung bei späteren Einzelvorhaben nicht mehr angewendet wird (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG), wäre der Eingriff im Bauleitplanverfahren zu bilanzieren und auszugleichen. Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) ergäbe sich bei einer überwiegend intensiv genutzten Ackerfläche und einer GRZ von 0,40 überschlägig ein Ausgleichsbedarf von rd. 3.000 bis 4.000 Wertpunkten, entsprechend einer Aufwertungsfläche von rd. 1.000 m² (z. B. Ortsrandeingrünung oder extensives Grünland). Ein Verweis auf die bislang nach § 35 BauGB möglichen Vorhaben entbindet hiervon nicht, da diese im Einzelfall ihrerseits ausgleichspflichtig gewesen wären (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB greift insoweit nicht).

MD 27: Die Fläche verbleibt als Dorfgebiet im Geltungsbereich; für diesen Teilbereich werden zusätzlich überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die Erschließung festgesetzt (teilqualifizierter Bebauungsplan), da nur so Baurecht entsteht. Erforderlich wären wie bei MD 24 eine Bedarfsbegründung nach LEP 3.2 Z (das Anbindegebot nach LEP 3.3 Z ist erfüllt) sowie die Bilanzierung und der Ausgleich des Eingriffs: bei überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung und einer GRZ von 0,40 überschlägig rd. 13.000 bis 16.000 Wertpunkte, entsprechend einer Aufwertungsfläche von rd. 4.000 m². Eine bloße Festsetzung als Dorfgebiet ohne Baugrenzen ließe die Zulässigkeit weiterhin nach § 35 BauGB beurteilen und ist daher nicht zielführend.

5.5.3 Ergänzender Hinweis: Variante C – Darstellung als Dorfgebiet nur im Flächennutzungsplan

Sofern die Gemeinde am östlichen Ortsrand eine künftige Siedlungserweiterung vorbereitend zum Ausdruck bringen möchte, käme ergänzend in Betracht, die Fläche im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet darzustellen, sie jedoch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Die Fläche bliebe dann planungsrechtlich Außenbereich; die Erweiterung der Hofstelle wäre wie bei Variante A nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu beurteilen, die Eingriffsregelung würde im jeweiligen Genehmigungsverfahren abgearbeitet.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes handelte es sich jedoch um eine erstmalige Bauflächendarstellung. Der Bedarf wäre bereits im Änderungsverfahren nach LEP 3.2 Z zu begründen, der zu erwartende Eingriff im Umweltbericht prognostisch zu bewerten und in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Zudem wäre der Geltungsbereich der Veränderungssperre für diese Fläche anzupassen, da der Sicherungszweck mit der Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfiele (§ 17 Abs. 4 BauGB). Für die bloße Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs bietet Variante C gegenüber Variante A keinen zusätzlichen Vorteil; sie ist nur dann zu verfolgen, wenn eine weitergehende Siedlungsentwicklung am östlichen Ortsrand gewünscht ist.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 12.10.2026

MD 27: Für MD 27 entspricht diese Variante bereits der wirksamen Darstellung im Flächennutzungsplan; sie fällt dort mit Variante A zusammen.

5.5.4 Ergebnis

MD 25: Die Prüfung zeigt, dass die Einbeziehung der Fläche in das Dorfgebiet (Variante B) gegenüber der Beibehaltung als Fläche für die Landwirtschaft (Variante A) weder für den landwirtschaftlichen Betrieb noch für die Siedlungsentwicklung nennenswerte, begründbare Vorteile aufweist: Die betriebliche Erweiterung ist in beiden Varianten möglich, da Variante B die zulässigen Nutzungen gerade auf landwirtschaftliche Betriebsanlagen beschränken müsste. Demgegenüber wären mit Variante B eine raumordnerische Bedarfsbegründung, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Ausgleichsflächen sowie eine rechtlich weniger eindeutige Zulässigkeitssituation verbunden. Die Gemeinde empfiehlt daher Variante A und stellt beide Varianten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Diskussion. Die Planzeichnung und das Deckblatt sind für den Entwurf entsprechend anzupassen.

MD 27: Entsprechend wie für MD 25 würde Variante B Baurecht auf rd. 1,35 ha bislang unbebauter Fläche schaffen und erfordert eine Bedarfsbegründung, Erschließungsplanung und Ausgleich in einem Umfang, der über die Zielsetzung des einfachen Bebauungsplanes – die Steuerung des Bestands – hinausgeht. Es empfiehlt sich daher für die Gemeinde auch hier Variante A; die Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche bleibt einem gesonderten Verfahren vorbehalten. Beide Varianten werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Diskussion gestellt.

6 Wesentliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und vollständig erschlossen. Erschließungsmaßnahmen oder Änderungen an vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind nicht erforderlich. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht der bestehenden Nutzungsstruktur.

Für die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen ergibt sich Klarheit hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung; insofern findet eine Bestandssicherung statt. Für die angrenzenden Wohnnutzungen in den Dorfgebieten ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, da sie sich bereits bisher in direkter Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Hofstellen befinden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Zahl der Wohnungen begrenzen künftige Bauvorhaben gegenüber den bisher nach § 34 BauGB möglichen Spielräumen in Teilbereichen. Diese Einschränkungen sind aus Sicht der Gemeinde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gerechtfertigt und verhältnismäßig, da sie sich am Bestand orientieren, eine maßvolle Nachverdichtung weiterhin zulassen und bestehende Gebäude durch die Ausnahmeregelungen geschützt sind. Mögliche Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB sind im weiteren Verfahren zu prüfen; soweit die bisher nach § 34 BauGB zulässige Nutzung seit mehr als sieben Jahren besteht, wären nach § 42 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nur Eingriffe in ausgeübte Nutzungen entschädigungspflichtig, die durch die Festsetzungen und die Ausnahmeregelungen für den Bestand nicht berührt werden.

Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt.

6.1 Landwirtschaft

Im Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Die von den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) sind im Dorfgebiet ortsüblich und von der Nachbarschaft zu dulden. Der Bebauungsplan stellt sicher, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Betriebe und ihre Betriebsentwicklung durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt werden; landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind von der Begrenzung der Gebäudelänge ausgenommen. Auch von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehende Emissionen sind ortsüblich hinzunehmen.

Vorentwurf d. Fassung vom 12.10.2026

6.2 Gewerbe, Handwerk und Nahversorgung

Im Plangebiet bestehen Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Einzelhandel und Gastronomie. Die Festsetzung als Dorfgebiet und Gewerbegebiet sichert Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe. Immissionsschutzrechtliche Belange werden im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Durch die Herausnahme aus der Veränderungssperre kann der Gewerbebetrieb bereits während des Planverfahrens Vorhaben nach § 34 BauGB verwirklichen. Am Übergang des Gewerbegebiets zu den benachbarten Dorf- und Wohngebieten besteht eine bereits vorhandene Nachbarschaftssituation, die durch den Bebauungsplan nicht verschärft wird.

6.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler oder Ensembles; das nächstgelegene Baudenkmal liegt ca. 1,1 km entfernt. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs (Teilfläche MD 12 und angrenzende Flächen an der Hauptstraße) wird auf einer Fläche von rd. 500 m² das Bodendenkmal D-2-7341-0197 „Teilstück einer Straße der römischen Kaiserzeit“ berührt.

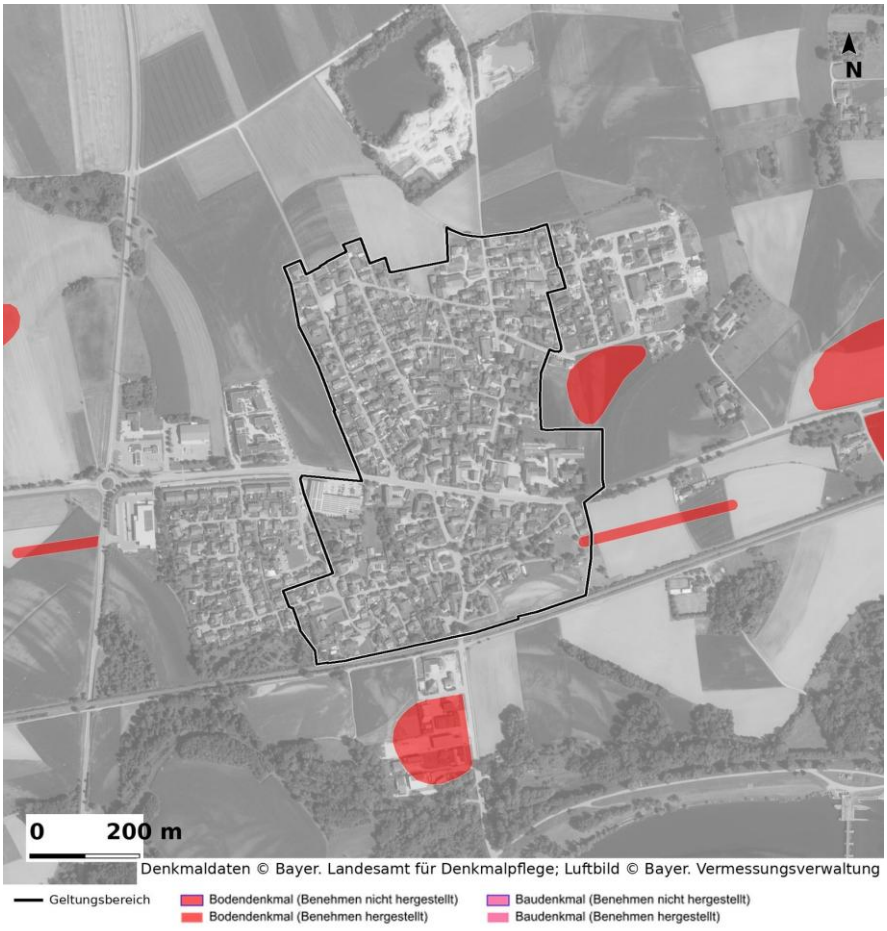


Abb. 12: Bau- und Bodendenkmäler im Umfeld des Geltungsbereichs (Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

Unmittelbar nordöstlich angrenzend (Abstand ca. 10 m) liegt das Bodendenkmal D-2-7341-0199 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“, in ca. 100 m Entfernung das Bodendenkmal D-2-7341-0204 (ebenfalls Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Aufgrund der dichten vor- und frühgeschichtlichen Besiedlung des Isartals ist auch im übrigen Geltungsbereich mit bislang unbekannten Bodendenkmälern zu rechnen.

Das Bodendenkmal wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu

beantragen ist. Im übrigen Geltungsbereich zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG. Der Bebauungsplan regelt im Wesentlichen Art und Maß der baulichen Nutzung im Bestand, so dass durch die Planung selbst keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind.

6.4 Verkehr und Straßen

Der Ortsteil wird über die Staatsstraße St 2074 (Hauptstraße) erschlossen, die nach Westen in Richtung Dingolfing und zur Anschlussstelle an die A 92 bzw. die Kreisstraße DGF 15 führt; nach Süden besteht die Verbindung zum Hauptort Gottfrieding. Die innere Erschließung erfolgt über bestehende Gemeindestraßen. Neue Erschließungen oder Änderungen vorhandener Anbindungen sind nicht vorgesehen. Durch die Begrenzung der Wohnungszahl wird einer übermäßigen Zunahme des Verkehrs in den Anliegerstraßen entgegengewirkt. Die Belange des Straßenbaulastträgers der Staatsstraße (Staatliches Bauamt Landshut) werden im Rahmen der Beteiligung eingeholt.

6.5 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärm der Staatsstraße St 2074 und der Bahnstrecke Landshut–Plattling (u. a. Güterverkehr) sowie Emissionen aus landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen ein. Es handelt sich um eine bestehende Vorbelastung des überwiegend bebauten Ortsteils; neue schutzbedürftige Nutzungen an bisher unbebauten Stellen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Für Neubauten in Straßen- und Bahnnähe wird auf die Anforderungen an den baulichen Schallschutz (DIN 4109) hingewiesen.

6.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung (Zweckverband zur Wasserversorgung Mittlere Vils), an die gemeindliche Abwasserentsorgung sowie an die Strom- und Telekommunikationsnetze angeschlossen. Der Ortsteil liegt in der Isarniederung im wassersensiblen Bereich mit teilweise geringem Grundwasserflurabstand. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Isar sowie die Hochwassergefahrenflächen HQ100 liegen außerhalb des Geltungsbereichs (Abstand ca. 250 m bzw. ca. 180 m). Die Hochwassergefahrenfläche HQextrem reicht südlich der Bahnlinie bis auf ca. 20 m an den Geltungsbereich heran (vgl. Abb. 15).

Nach der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HiOS) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen rd. ein Drittel des Geltungsbereichs in Geländesenken und potenziellen Aufstaubereichen; zudem verlaufen Fließwege mit mäßigem bis starkem Abfluss durch Teilbereiche (vgl. Abb. 16). Nahezu flächig betroffen sind die Teilflächen im Südwesten (MD 1, MD 2, MD 3.1/3.2, WA 1, WA 2, GE 1 und große Teile von MD 8). Fließwege mit starkem Abfluss verlaufen insbesondere entlang der südlichen Grenze zur Bahnlinie (MD 27, MD 3.1/3.2, MD 4, MD 5) sowie im Norden (MD 19, MD 23). Bei Starkregen ist hier mit wild abfließendem Wasser und Wassereinstau zu rechnen. Die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Dachbegrünung und zur dezentralen Rückhaltung tragen zur Minderung bei. Für Bauvorhaben sind eine an Starkregen angepasste Bauweise (z. B. erhöhte Lage der Erdgeschossfußbodenhöhe, wasserdichte Keller, Schutz von Lichtschächten und Tiefgaragenzufahrten) und die Beachtung von § 37 WHG (wild abfließendes Wasser) zu empfehlen.

Vorentwurf in Fassung vom 12.10.2026

7 UMWELTBERICHT - ANLAGE

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes

Einfacher Bebauungsplan zur Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Zahl der Wohnungen im bebauten Ortsteil Gottfriedingerschwaige (Geltungsbereich rd. 32,8 ha) sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (Deckblatt „Gottfriedingerschwaige“). Festgesetzt werden Dorfgebiete, allgemeine Wohngebiete, ein Gewerbegebiet sowie öffentliche Verkehrs- und Grünflächen.

7.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen, Schutzgebiete

Zu berücksichtigen sind insbesondere die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG, die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bodenschutzrechts sowie die Ziele und Grundsätze der Raumordnung (siehe Kap. 3).

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet, Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. In der Umgebung befinden sich (Abstände gemessen ab der Grenze des Geltungsbereichs, gerundet):

- Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ (LSG-00172.01) ca. 190 m südlich,
- Vogelschutzgebiet „Wiesenbrütergebiete im Unteren Isartal“ (DE 7341-471) ca. 1,1 km nördlich,
- FFH-Gebiet „Mettenbacher, Grießenbacher und Königsauer Moos (Unteres Isartal)“ (DE 7341-371) ca. 1,6 km nördlich,
- Naturschutzgebiet „Magerstandorte bei Rosenau“ ca. 2,2 km entfernt.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 12.10.2026

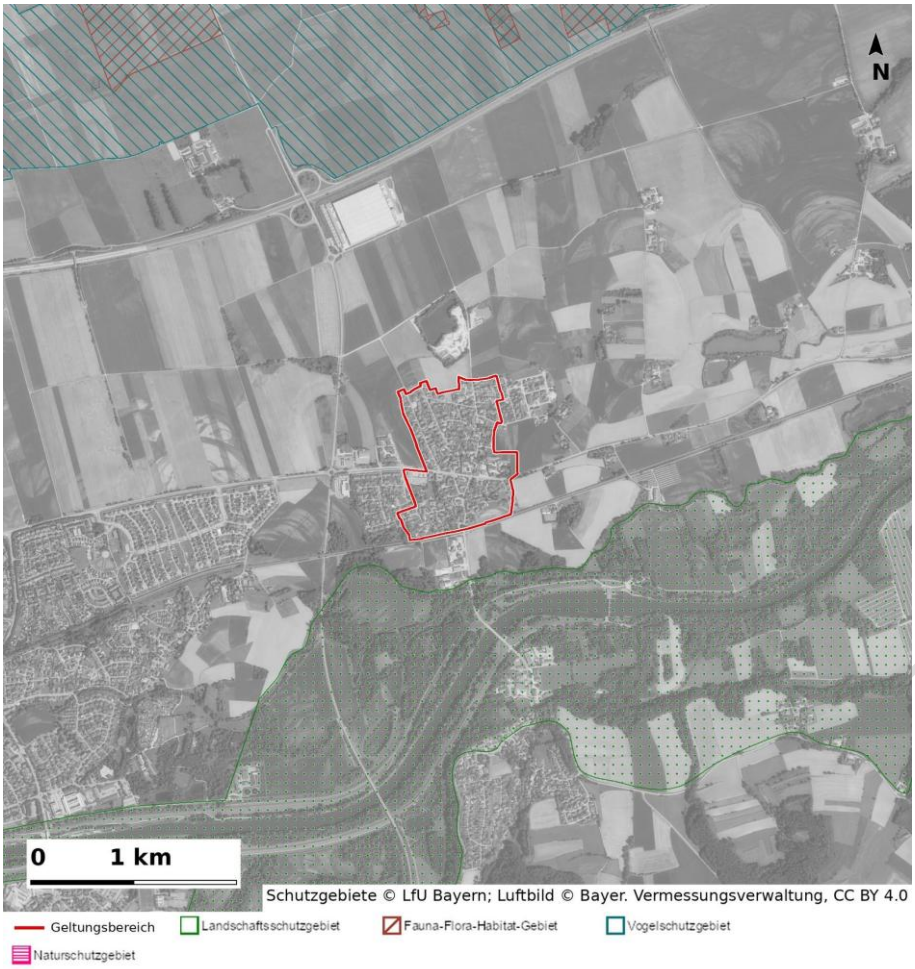


Abb. 13: Schutzgebiete im Umfeld des Geltungsbereichs (Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Aufgrund der Entfernungen und der zwischenliegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen (Bahnlinie, St 2074, A 92) sowie des Bestandscharakters der Planung sind Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und ihrer Erhaltungsziele nicht zu erwarten. Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Amtlich kartierte Biotope (Biotopkartierung Flachland) grenzen im Süden an den Geltungsbereich an und werden an dessen Rand nur geringfügig berührt: Biotop 7341-0053-005 „Hecken und Altgrasbestände entlang der Bahnlinie Landshut – Plattling“ (Randüberschneidung rd. 450 m²) sowie Biotop 7341-1012-001/-002 „Gehölzbiotope bei Gottfriedingerschwaige“ im Südwesten (Randüberschneidung rd. 85 m²). Die Biotope umfassen anteilig nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Flächen. Der Bebauungsplan sieht in diesen Randbereichen keine neuen baulichen Nutzungen vor.

Vorentwurf i. d. Fas. 12.10.2026

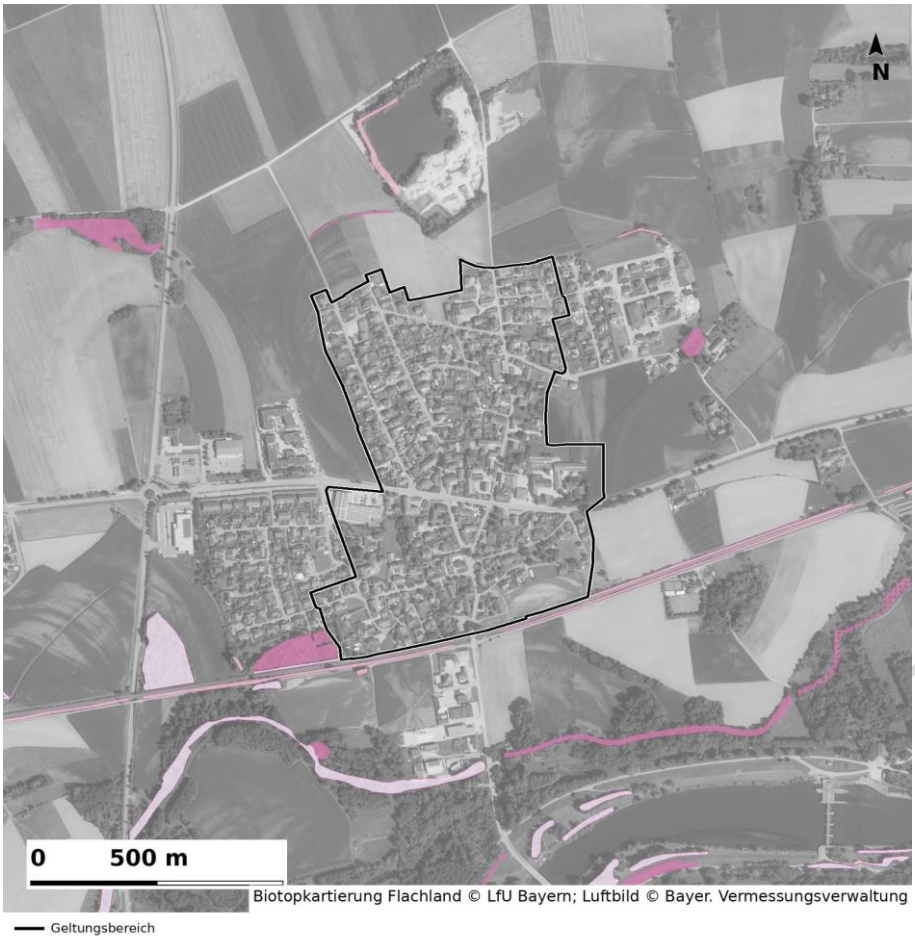


Abb. 14: Amtlich kartierte Biotope (rosa) im Umfeld des Geltungsbereichs (Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt)

7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und durch Wohn-, Hof- und Gewerbegrundstücke mit Hausgärten, Obstbäumen, Hecken und Einzelgehölzen geprägt.

- Mensch: Wohn- und Arbeitsstandort mit Vorbelastungen durch Verkehrslärm (St 2074, Bahnlinie) sowie ortsübliche landwirtschaftliche und gewerbliche Emissionen; öffentliche Grünfläche mit Spielplatz als Erholungsangebot.
- Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt: Siedlungstypische Lebensräume (Gärten, Gehölze, Gebäude als Quartiere für Gebäudebrüter und Fledermäuse); höherwertige Strukturen insbesondere in den großen, durchgrünten Hofgrundstücken sowie in den angrenzenden Hecken und Altgrasbeständen entlang der Bahnlinie.

Vorentwurf zur Fassung vom 12.10.2026

- Boden und Fläche: Durch Bebauung und Versiegelung anthropogen überprägte Böden der Isarniederung; in den Gärten und Freiflächen weitgehend funktionsfähige Böden.
- Wasser: Wassersensibler Bereich mit teilweise geringem Grundwasserflurabstand; keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich; Geländesenken und Fließwege bei Starkregen (siehe unten).
- Klima und Luft: Durchgrünte, locker bebaute Siedlungsstruktur mit guter Durchlüftung; Kaltluftbildung auf den angrenzenden Freiflächen.
- Landschaft und Ortsbild: Dörflich geprägter Ortsteil mit Hofstellen und durchgrünten Wohnsiedlungen in der ebenen Isarniederung.
- Kultur- und Sachgüter: Keine Baudenkmäler; am Ostrand Bodendenkmal D-2-7341-0197 (römische Straße), angrenzend weitere Bodendenkmäler (siehe Kap. 6.3).

Hochwasser und Starkregen: Der Geltungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen HQ100; die Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Isar reicht südlich der Bahnlinie bis auf ca. 20 m heran (Abb. 15). Nach der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut liegen rd. ein Drittel des Geltungsbereichs in Geländesenken bzw. potenziellen Aufstaubereichen, insbesondere im Südwesten; Fließwege mit teils starkem Abfluss queren den Ortsteil (Abb. 16, vgl. Kap. 6.6).

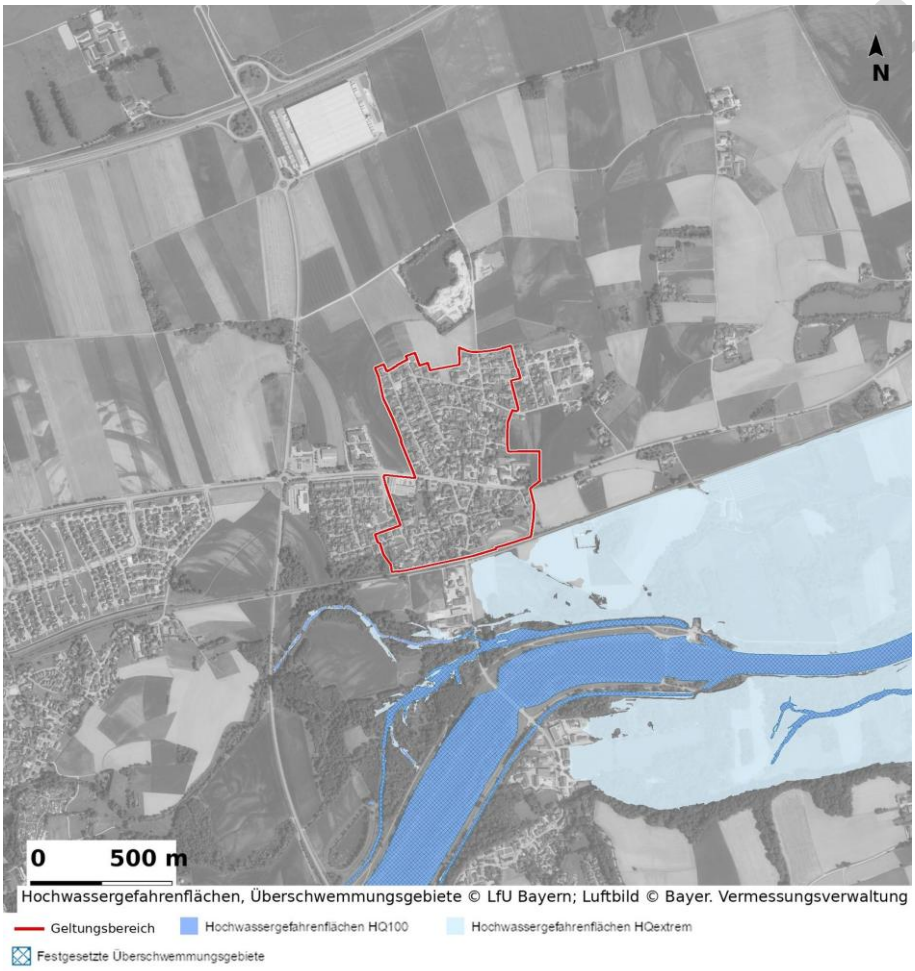


Abb. 15: Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen der Isar (Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt)

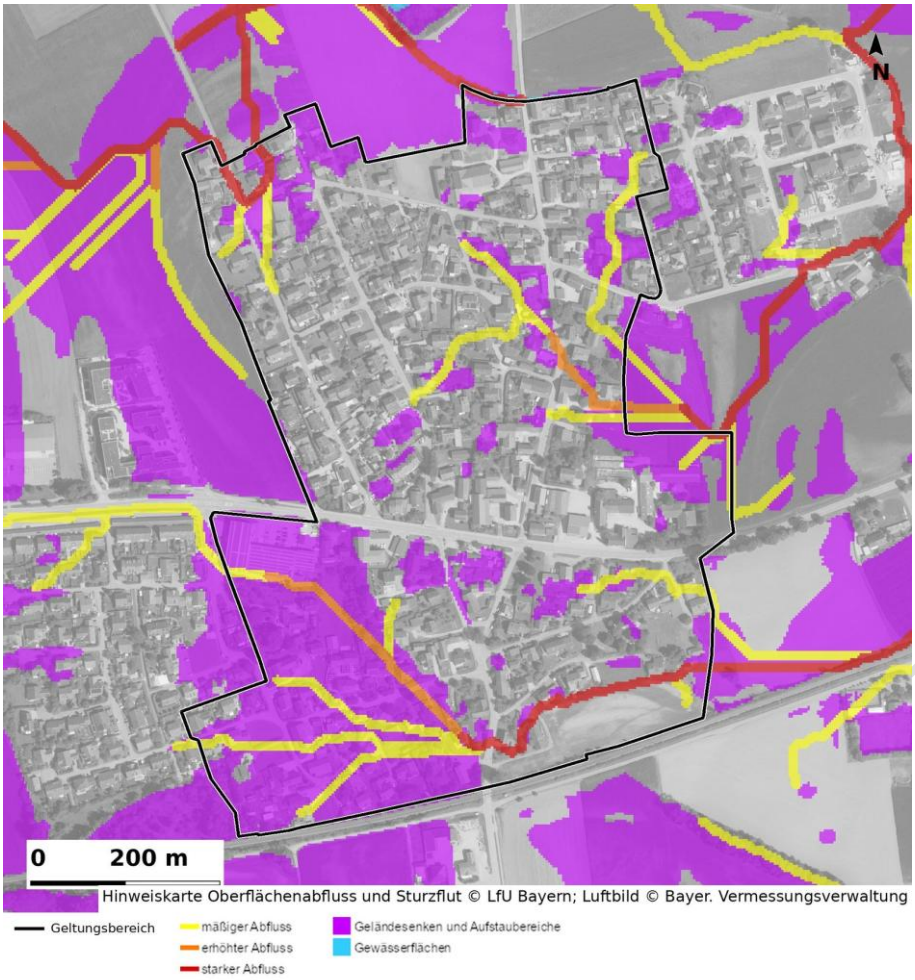


Abb. 16: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HiOS) mit Geltungsbereich (Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt)

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) richtete sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB. Eine Nachverdichtung wäre ohne Begrenzung von Grundfläche, Versiegelung und Wohnungszahl möglich, soweit sie sich in die Umgebung einfügt; einzelne stark verdichtete Bestandsgrundstücke könnten dabei maßstabsbildend wirken. Es wäre mit einer schrittweisen Zunahme der Versiegelung und einem Verlust an Gartenflächen und Gehölzen zu rechnen. Zudem wären die Auswirkungen durch die Klimafolgen erheblich nachteiliger.

7.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der empfohlenen Variante A für die Randflächen MD 24 und MD 27 (Kap. 5.5) bereitet der Bebauungsplan keine Inanspruchnahme bisher unbebauter Außenbereichsflächen vor; bei Variante B wären für MD 27 rd. 1,35 ha bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche betroffen (insbesondere Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild). Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gesamtversiegelung (§ 19 Abs. 4 BauNVO), zur Dachbegrünung und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wirken sich gegenüber der Nullvariante tendenziell positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Tiere und Pflanzen aus. Für das Schutzgut Mensch werden Nutzungskonflikte durch die klare Gebietsgliederung gemindert. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Begrenzung von Geschossigkeit und Gebäudeabmessungen gesichert. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Im Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen und Gewerbebetriebe. Die von ihnen ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) sind im Dorfgebiet ortsüblich und von der Nachbarschaft zu dulden. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen emittierenden Nutzungen vorbereitet; der Ausschluss von Biogasanlagen als Hauptanlage im Gewerbegebiet und von Vergnügungsstätten im Dorfgebiet trägt zur Vermeidung zusätzlicher Emissionen bei.

7.6 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung

Die Abfall- und Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Einrichtungen. Durch die maßvolle Nachverdichtung ist nur eine geringfügige Zunahme der Abwassermengen zu erwarten. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung tragen zur Entlastung der Kanalisation bei. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Wasser und Boden sind nicht zu erwarten.

7.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf Dachflächen sind zulässig und von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen; im Übrigen gelten die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

7.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

- Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert (Deckblatt 18 „Gottfriedingerschwaige“). Die Änderung betrifft die Darstellung der Bauflächen im bestehenden Ortsteil; landschaftsplanerische Darstellungen außerhalb des Siedlungsbereichs werden nicht berührt.

7.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

- siehe Pkt. 7.5

7.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

7.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Begrenzung der Grundflächenzahl und der Gesamtversiegelung, Begrenzung von Geschossigkeit, Gebäudeabmessungen und Wohnungszahl,
- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern,
- Zulässigkeit von Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser,
- Hinweise zum Artenschutz: Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, 1. Oktober bis 28./29. Februar); vor Abbruch- und Umbaumaßnahmen Prüfung auf Vorkommen gebäudebewohnender Arten (Vögel, Fledermäuse).

7.10.2 Maßnahmen zur Kompensation

- Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Die zulässigen Vorhaben waren bislang bereits nach § 34 BauGB zulässig; der Bebauungsplan begrenzt diese Zulässigkeit überwiegend. Bei der empfohlenen Variante A für die Randfläche im Außenbereich (Kap. 5.5) sind Kompensationsmaßnahmen nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.
- Bei Variante B (Einbeziehung der östlichen Randfläche in das Dorfgebiet) wäre ein Ausgleich von überschlägig rd. 3.000 bis 4.000 Wertpunkten (rd. 1.000 m²

Vorentwurf i. d. Fassung vom 12.10.2026

Aufwertungsfläche) erforderlich. Für MD 27 wäre bei Variante B überschlägig ein Ausgleich von rd. 13.000 bis 16.000 Wertpunkten (rd. 4.000 m² Aufwertungsfläche) erforderlich.

7.11 Planungsalternativen

Ohne den einfachen Bebauungsplan bliebe die Zulässigkeit nach § 34 BauGB bestehen (vgl. Kap. 2.4 und 7.3). Die festgesetzten Baugebiete entsprechen der faktisch vorhandenen Nutzung. Standortalternativen bestehen bei einer Bestandsüberplanung nicht. Für die Randflächen MD 24 und MD 27 wurden jeweils Varianten geprüft (Kap. 5.5); die empfohlene Variante A vermeidet eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und einen planbedingten Eingriff.

7.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

- keine

7.13 Zusätzliche Angaben

7.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht vertieft behandelt.

Grundlage sind die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen, eine Auswertung der Grundstücksausnutzung im Bestand, die digitale Flurkarte sowie Fachdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Orthophotos, Uraufnahme, Positionsblatt, DTK25), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Denkmaldaten) und des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Schutzgebiete, Biotopkartierung, Hochwassergefahrenflächen, Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut), die über die amtlichen WMS-Dienste abgerufen und mit dem digitalen Geltungsbereich verschnitten wurden; Abstände und Flächenanteile wurden daraus graphisch ermittelt.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) gebeten.

7.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

- Keine wesentlichen Schwierigkeiten

7.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

- n. n.

7.14 Zusammenfassung

Für den Ortsteil Gottfriedingerschwaige besteht kein Bebauungsplan. Zwischen landwirtschaftlich geprägten Hofstellen, gemischten Nutzungen, Wohnsiedlungen und einem Gewerbebetrieb besteht keine ausreichende Klarheit über die Gebietseinstufung und die zulässigen Nutzungen. Zudem ist infolge der Nähe zum Oberzentrum Dingolfing mit einem anhaltenden Nachverdichtungsdruck zu rechnen; Anlass waren Bauvoranfragen für Mehrfamilienhäuser mit bis zu zwölf Wohnungen. Zur Sicherung der Planung besteht seit 26.03.2025 eine Veränderungssperre, aus der

Vorentwurf, Fassung vom 12.10.2026

mit der 1. Änderung vom 12.10.2026 die gewerblich genutzten Grundstücke herausgenommen wurden.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, durch einen einfachen Bebauungsplan die zulässige Art der baulichen Nutzung verbindlich festzusetzen und die Innenentwicklung durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Zahl der Wohnungen ortsverträglich zu steuern. Festgesetzt werden Dorfgebiete, allgemeine Wohngebiete, ein Gewerbegebiet sowie öffentliche Verkehrs- und Grünflächen. Überbaubare Grundstücksflächen werden nicht festgesetzt; die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich insoweit nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert; dabei werden die durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereiche als allgemeine Wohngebiete und der Gewerbebetrieb als Gewerbegebiet dargestellt sowie kleinere Randflächen in die Dorfgebietsdarstellung einbezogen.

Der Geltungsbereich umfasst rd. 32,8 ha. Er ist bereits weitgehend bebaut und durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, stützt sich die Gemeinde vollständig auf den bestehenden Ortsteil (Innenentwicklung); neue Flächen werden nicht für eine Bebauung herangezogen.

Für das Schutzgut Mensch ist maßgeblich, dass die landwirtschaftlichen Betriebe im Dorfgebiet vorrangig Rücksicht beanspruchen können und die benachbarte Wohnnutzung bereits bisher entsprechend vorbelastet ist. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, ist jedoch in Teilbereichen von Geländesenken und Fließwegen bei Starkregen betroffen. Für die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser und Klima wirken die Begrenzung der Versiegelung, die Dachbegrünung und die Niederschlagswasserbewirtschaftung gegenüber der Nullvariante positiv. Im Bereich des Bodendenkmals am Ostrand sind Bodeneingriffe erlaubnispflichtig. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Begrenzung von Geschossigkeit und Gebäudeabmessungen gesichert. Insgesamt sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für die östliche Randfläche im Bereich MD 24 empfiehlt die Gemeinde, die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft beizubehalten (Variante A); die Einbeziehung in das Dorfgebiet (Variante B) wurde als Alternative geprüft und wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Diskussion gestellt. Bei Variante A sind Kompensationsmaßnahmen nach derzeitigem Stand nicht erforderlich. Für die unbebauten Flächen der Teilfläche MD 27, die ebenfalls dem Außenbereich angehören und im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet dargestellt sind, wird entsprechend die Herausnahme aus dem Geltungsbereich (Variante A) empfohlen; daneben die Festsetzung mit Baugrenzen und Erschließung (Variante B) ebenfalls zur Diskussion gestellt.

Vorentwurf i.d. Fassung vom 12.10.2026