

Bebauungs- und Grünordnungsplan Industriegebiet Gottfrieding West Teil A und B Gemeinde Gottfrieding

ENTWURF

Begründung

Regierungsbezirk

Niederbayern

Landkreis

Dingolfing-Landau

Gemeinde

Gottfrieding

Verwaltungsgemeinschaft Mamming
vertreten durch
Gerald Rost, 1. Bürgermeister

Hauptstraße 15
94437 Mamming
Telefon 09955 9311-0
Telefax 09955 9311-75
vg@gottfrieding.de

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke
B. eng. Christina Buhr

Landshut, den 13. Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Größe des Planungsgebiets.....	3
2.	Übergeordnete Planungen.....	3
2.1	Vorgaben der Landesplanung	3
2.2	Vorgaben der Regionalplanung	4
2.3	Weitere übergeordnete Planungsvorgaben.....	4
3.	Grundzüge der Planung und Zielsetzung	5
3.1	Städtebauliche Gründe.....	5
3.2	Städtebauliches Konzept.....	7
3.3.	Grünordnung.....	8
3.4.	Umweltprüfung.....	10
4.	Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele	15
4.1	Verkehr.....	15
4.2	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	16
4.3	Ver- und Entsorgung	16
4.4	Immissionsschutz.....	17
4.5	Altlasten.....	18
4.6	Denkmalpflege.....	18
5.	Nachrichtliche Übernahmen	18
6.	Flächenbilanz	21
7.	Voraussichtliche Kosten.....	22
7.1	Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung	22
7.2	Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung	22
7.3	Finanzierung der Erschließungskosten.....	22
■	Rechtsgrundlagen.....	23

Anlagen

- Erschließung GI Gottfrieding West – **Konzept Bypass** am best. Kreisverkehr der DGF 15 ins neue GI Gottfrieding, Stand 29.09.2025(5 Seiten, 1 Anlage M 1 : 500)
Erschließung GI Gottfrieding West – **Nachweis Versickerung** Niederschlagswasser im Bereich der **öffentlichen Erschließungsstraße** zur Aufstellung Bebauungsplan Stand 11.09.2025.....(3 Seiten, zzgl. 2 Anlage, gesamt 30 Seiten)
Grundlage für **Höhenermittlung in Bezug auf geordnete Versickerung**
– MHGW-Stände gem. Prüfbericht zur Baugrunderkundung, IMH Hengersberg 05.09.2025,
..... Planausschnitt ohne Maßstab vom 02.10.2025
jeweils **Planungsbüro Niedenzu**, Dipl.Ing (FH) Martin Niedenzu, Jahnstraße 22a, 93080 Pentling
- **Schalltechnische Untersuchung** zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Industriegebiet „Gottfrieding West“ in der Gemeinde Gottfrieding, Landkreis Dingolfing-Landau. – Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster, vom 13.10.2025
.....(41 Seiten, Anlagen 1 bis 6)
- **Umweltbericht nach § 2a BauGB** zum Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 14 und Bebauungs- und Grünordnungsplan Industriegebiet „Gottfrieding West“(43 Seiten) mit
 - Skizze Bestandssituation – Teil A –..... M 1 : 2.000
 - Skizze Bestandssituation zu den Maßnahmen zum Artenschutz – inkl. Teil B –..... M 1 : 2.000
 - Maßnahmen zum Artenschutz – Konzept –..... M 1 : 2.000
 - Fl.Nr. 357, Gemarkung Thürnthening, Bestand 02/2021 Baumstandorte..... M 1 : 1.000
 - Fl.Nr. 357, Gemarkung Thürnthening, Bestand 02/2021 Tabelle Baumstandorte 2 Seiten
 - Ausgleichskonzept Fl.Nr. 357, Gemarkung Thürnthening M 1 : 2.000
 - Ausgleichskonzept Fl.Nr. 437 Tfl., Gemarkung Thürnthening..... M 1 : 2.000
 - Ausgleichskonzept Fl.Nr. 1209, Gemarkung Gottfrieding..... M 1 : 2.000
 - Ausgleichskonzept Fl.Nr. 1467, Gemarkung Ottering M 1 : 2.000
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** GI Gottfrieding West Landkreis Dingolfing-Landau, Flora + Fauna Partnerschaft, Bodenwöhrstr. 18a, 93055 Regensburg, Dipl.-Biol. Robert Mayer, vom 26.05.2025(15 Seiten)

1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Gottfrieding beabsichtigt, im Nordwesten des Gemeindegebietes Gottfrieding ein Industriegebiet auszuweisen, um im Anschluss an das bereits bestehende Industriegebiet Gottfrieding Nord eine weitere Ansiedlung eines oder mehrerer großflächiger Betriebe oder erheblich belästigender großflächiger Industrieansiedlungen (Produktion, Logistik) zu ermöglichen. Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 14, das im Parallelverfahren durchgeführt wird. Das geplante Industriegebiet ist im Verbund mit dem bereits bestehenden Industriegebiet östlich der Kreisstraße DGF 15 zu verstehen. Die Baustruktur setzt den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan GI Gottfrieding Nord vom 25.01.2016 weiterführend ebenfalls Wandhöhen von 16 m fest.

Der Geltungsbereich Teil A wird in drei Quartiere GI 1, GI 2 und GI 3 gegliedert. Die derzeitige Gliederung beruht ausschließlich auf immissionstechnischen Kriterien und stellt keine Parzellierung dar. Die dargestellten Industriegebietsparzellen belaufen sich auf insgesamt 139.113 m², wovon 119.977 m² auf den Umgriff der Baugrenzen für Hauptbaukörper entfallen.

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes Gottfrieding, nördlich der Ortschaft Gottfriedingerschwaige. Die Autobahn A 92 verläuft unmittelbar am Nordrand und die Kreisstraße DGF 15 am Ostrand. Der Geltungsbereich überlagert sich nicht mit dem rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplänen „GI Gottfrieding Nord“. Im Bereich des Kreisverkehrs grenzen die Planungsgebiete aneinander an.

Die Geländeoberfläche befindet sich in einer Höhenlage von etwa über 352 m^{üNN} und fällt kaum merklich nach Südosten hin ab. Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ in der Untereinheit „061 Unteres Isartal“.

Die Größe des zweigeteilten **Geltungsbereichs** des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt für **Teil A** insgesamt **146.263 m²**. Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1165, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175 und 1176, Gemarkung und Gemeinde Gottfrieding.

Die Erschließung der Industrieflächen erfolgt über einen Kreisverkehr mit 45 m Außendurchmesser an der Kreisstraße DGF 15. Im Geltungsbereich Teil A führt eine 7 m breite Zufahrtsstraße am Südrand zu einem Wendeplatz im Südwesteck (Durchmesser 25 m). Die Straßenführung ermöglicht weiterhin eine gute Befahrbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld.

Weiterhin werden in **Teil B 2,83 ha der Maßnahmen für den Artenschutz** mit der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Hier wird die Entwicklung von Feuchtwiesen auf den bisherigen Waldflächen vorgesehen. Somit werden die prioritären Zielsetzungen des FFH- und SPA-Gebietes umgesetzt. Externe Maßnahmen zum Artenschutz und die Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB ergänzen die Maßnahmen im Königsauer Moos auf einen Umfang von insgesamt 17,6 ha (inkl. einer ökologischen Baubegleitung).

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Landesplanung

Die Gemeinde Gottfrieding zählt zum allgemeinen ländlichen Raum zwischen dem Mittelzentrum Landau a. d. Isar und dem Oberzentrum Dingolfing und liegt in der Region Landshut (13) mit Landshut als Oberzentrum. Weitere konkret auf das Planungsgebiet übertragbare Aussagen enthält das Landesentwicklungsprogramm für die Gemeinde Gottfrieding nicht.

Allgemein heißt es im Landesentwicklungsprogramm unter Punkt **2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Da es sich um einen **nicht-angebundenen Standort** handelt, sind die möglichen Nutzungen im Industriegebiet ausschließlich auf die im Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern genannten Ausnahmen zu beschränken (andere Nutzungen sind dort nicht zulässig). Durch die fehlende Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete und die Großflächigkeit ist eine **Bewältigung der Kriterien der Atypik** gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) im Rahmen der Bauleitplanung realistisch gegeben (näheres siehe Begründung zum Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan). **Ausnahmen** vom so genannten **Anbindegebot** sind unter den Maßgaben nach Punkt 1 bis 3 zum LEP-Ziel 3.3 zulässig:

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ausnahmen sind zulässig wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen **ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,**
- **ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum** eines Unternehmens auf einen **unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle** oder deren Zubringer oder an eine vier streifige autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und **ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds** geplant ist,
- **ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha** aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- **von Anlagen**, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, **schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,**
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
- in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.“

Diese Kriterien der Spiegelstriche 1 bis 3 ggf. auch der Punkt 4 sind im vorliegenden Fall gegeben und werden v. a. durch konkrete Festsetzungen (Nutzungsausschlüsse) im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

2.2 Vorgaben der Regionalplanung

Der Geltungsbereich liegt laut **Regionalplan** in der Region 13 Landshut, auf einer Entwicklungsachse zwischen den beiden Mittelzentren der Stadt Gottfrieding und Landau an der Isar und befindet sich im Nahbereich zur Stadt Gottfrieding (Karte 1 „Raumstruktur“ und Nah und Mittelbereiche, verbindlich seit 28.09.2007).

Der Geltungsbereich befindet sich komplett im **landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 18** „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrüteregebiete im nördlichen Isartal“ (vgl. Karte B1 „Natur und Landschaft“, Stand verbindlich erklärt 29.12.2006). Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet erstreckt sich größtenteils nördlich der Autobahn und endet mit der südlichen Grenze des Planungsgebietes.

Der **regionale Grünzug Nr. 8** „Nördliches Isartal zwischen Essenbach und Pilsting (S) (K)“ beginnt direkt nördlich der Autobahn A 92 München-Deggendorf und erstreckt sich entsprechend der Bezeichnung zwischen Essenbach und Pilsting.

Rund 700 m südöstlich außerhalb des Planungsgebietes bestehen nebeneinander zum einen das „**KS 144 Vorbehaltsgebiet für Bodenschatzabbau – Kies**“ sowie westlich davon das „**KS 75 Vorranggebiet für Bodenschätze – Kies – Gottfriedingerschwaige**“ (Karte B4 „Rohstoffsicherung“, Stand: 17.12.2016).

2.3 Weitere übergeordnete Planungsvorgaben

Die Darstellung der seit 07.05.2009 wirksamen **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** fast ausschließlich **Flächen für Landwirtschaft**, nur am südlichen Randbereich verläuft ein Feldweg gekennzeichnet als **örtliche Straßenverkehrsflächen, Erschließungsstraßen, Wege**. Die landwirtschaftliche

Fläche wird auch als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. Südöstlich von Seiten des Kreisverkehrs quert eine **20 kV Freileitung mit Schutzabstand** den Geltungsbereich nach Nordwesten.



Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 07.05.2009

Nach Osten grenzen direkt an das Planungsgebiet ein Feldweg (**örtliche Straßenverkehrsflächen, Erschließungsstraßen, Wege**) an, Darauf folgen abschirmende und gliedernde Grünflächen bzw. von Bebauung freizuhaltende Zone und klassifizierte Straße und Hauptverkehrsstraßen in Form der Kreisstraße DGF 15 mit dem entsprechenden verschiedene Verkehrsflächen und Grünflächen an. Weiter östlich beginnt das Industriegebiet Gottfrieding Nord, welches durch das Deckblatt Nr. 3 rechtskräftig wurde.

Südlich sind weitläufig weitere Flächen für die Landwirtschaft mit einer in Ost-West Achse verlaufenden Gasleitung.

Nach Westen ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Hier beginnt jedoch nach zwei Flurstücken bereits der ausgegraute Bereich des angrenzenden Gemeindegebietes, für welche keine Aussagen getroffen werden können.

Nach Norden folgen nach dem direkt angrenzenden geschotterten Feldweg (**örtliche Straßenverkehrsflächen, Erschließungsstraßen, Wege**), abschirmende und gliedernde Grünflächen bzw. von Bebauung freizuhaltende Zone. Nach Norden hin folgt darauf die Bundesautobahn A 92 München - Deggendorf mit der entsprechend anbaufreien Zone. Nördlich der Autobahn beginnt auch hier das angrenzende Gemeindegebiet, für das keine Aussagen getroffen werden können.

Im Geltungsbereich bestehen keine Überschneidungen mit einem Schutzgebiet nach Schutzgebiet gemäß §§ 23-29 BNatSchG oder einem europäischen Schutzgebiet (Natura 2000 bzw. FFH- und Vogelschutz-Gebiete nach § 32 BNatSchG). Es befinden sich jedoch nördlich der Autobahn unmittelbar angrenzend sowohl ein Vogelschutzgebiet „Wiesenbrütergebiete im unteren Isartal“ 250 m nordöstlich, als auch das FFH-Gebiet „Königsauer Moos“ in ca. 900 m Entfernung.

Eine **detaillierte Bestandsaufnahme** für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung ist dem Umweltbericht Kapitel 3.1 und der Skizze Bestandssituation, separat für Teil A und Teil B, jeweils im M 1 : 2.000 als Anlagen zum Umweltbericht zu entnehmen. Es handelt sich fast ausschließlich um Ackerland sowie Grünland mit einem am Südrand verlaufenden geschotterten Feldweg.

Laut Bodenschätzung Geoportal Bayern ist das Planungsgebiet in vier Bereiche eingeteilt, hinsichtlich der Bodenschätzung. Die **Ackerzahl** liegt hierbei zwischen **47-59** von Osten nach Westen, bei Zustandsstufen von 4 und 5. Die Bodenart wie hierbei zur Hälfte von Lehm (L) sowie zur anderen Hälfte von Moor mit Lehm (MoL) bestimmt. Bei einem Durchschnitt im Landkreis Dingolfing-Landau mit einer **Ackerzahl von 58** sind die Flächen des Geltungsbereichs insgesamt überwiegend unter dem Durchschnitt einzuordnen.

3. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

3.1 Städtebauliche Gründe

Die Gemeinde Gottfrieding verfügt – ohne die hier gegenständlichen Planflächen – über keine vergleichbaren, großzügig zugeschnittenen, unbebauten Gewerbe- und Industrie Flächen, die für die Ansiedlung eines großflächigen Logistikbetriebes oder andere erheblich belästigende, großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen geeignet sind.

Die großflächig ausgewiesenen regionalen Grünzüge und landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, sowie die großflächigen Wiesenbrütergebiete (FFH- und SPA-Gebiete, Natura 2000) auf den noch vorhandenen Moorstandorten im Norden der A 92 und die wertvollen Landschaftsstrukturen entlang der Isar und der Isarhangleite stellen erhebliche Restriktionen bzw. Ausschlussflächen für weitere Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Gottfrieding dar.

Die Gemeinde beabsichtigt, mit der Industriegebietsansiedlung in Gottfrieding im Bedarfsfall auch dem nahe gelegenen Automobilkonzern in Dingolfing bei der Suche von Standortalternativen eine Alternative zu bieten. Vergleichbar große, noch freie potenzielle Flächen für Industriegebiete sind in der Region um

Dingolfing kaum noch vorhanden. Auch hat das Planungsgebiet den Vorteil, dass bei einer blockierten Autobahnausfahrt weitere Zufahrtsmöglichkeiten gegeben sind. Ein Gleisanschluss wäre nach Aussage des Projektentwicklers voraussichtlich technisch machbar – ist aber noch nicht mit der DB abgestimmt.

Das Plangebiet ist nicht an eine Siedlungseinheit angebunden und würde somit den landesplanerischen Vorgaben widersprechen. Da jedoch nicht alle Vorhaben an bestehende Siedlungen angebunden werden können, sieht das LEP Nutzungen vor, die nicht zwingend dem Anbindungsziel unterliegen. Hierzu zählen die an diesem Standort vorgesehenen Logistikunternehmen oder Verteilzentren eines Unternehmens, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder auf einen Gleisanschluss angewiesen sind, großflächig produzierenden Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha und Anlagen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienenden Gebiete ausgehen würden.

Eine Umplanung an einen anderen Standort ist aus Sicht der Gemeinde Gottfrieding nicht möglich, da hier keine Flächen zur Verfügung stehen und die restriktiven Planungsvorgaben, wie regionale Grünzüge und landschaftliche Vorbehaltsgebiete, eine Siedlungsentwicklung an anderer Stelle verhindern, vgl. auch Alternativenprüfung im Umweltbericht in Kapitel 7.1.

Potenziale der Innenentwicklung sind für in der Regel störende Industriebetriebe aufgrund der zu erwartenden Konflikte mit der Wohnbebauung im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Weitere potenzielle Standorte für Industrie- und Gewerbeflächen wurden geprüft.

Der dringende Bedarf von industriellen bzw. gewerblichen, großmaßstäblichen Bauflächen im Gemeindegebiet ist exakt belegbar, siehe auch Begründung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 14., hier Tabellen 1 bis 3 in Kapitel 3.

Kapitel 7.2 im Umweltbericht zeigt darüber hinaus eine Prüfung unterschiedlicher Zuschnitte des Geltungsbereichs in mehreren Alternativen.

Die vorhandene **infrastrukturelle Anbindung** des Planungsgebiets stellt einen **wesentlichen Standortvorteil** bezüglich der Ansiedlung von Industriebetrieben bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen an diesem Standort dar. Durch die Ausweisung des Gebiets wird die Grundlage für die Entstehung neuer Arbeitsplätze in der Gemeinde Gottfrieding geschaffen. Auch wird die **wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung zueinander** aufgezeigt. Hier werden in der Begründung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 14 die baulichen Entwicklungen v. a. in den Siedlungsschwerpunkten Gottfrieding und Gottfriedingerschwaige für die letzten 10 Jahre in einer tabellarischen Übersicht offengelegt.

Nach Einschätzung der Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 18.12.2023 schafft die vorliegende Bauleitplanung „[...] die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines ca. 14,6 ha großen Industriegebiets in verkehrlich günstiger Lage. Dies sichert Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft vor Ort, was von der IHK ausdrücklich begrüßt wird. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt und entspricht demnach der Nutzungsabsicht der Kommune, Gewerbe anzusiedeln.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist der Standort aufgrund seiner Nähe zur A 92, seiner Größe und der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung gut geeignet für flächenintensive, logistiknahe oder emissionsrelevante Betriebe, die andernorts schwer integrierbar wären.

Die Ausweisung ist geeignet, den wachsenden Flächenbedarf von Unternehmen in der Region zu decken. Die geplante Erschließung über Kreisverkehr und Zufahrtsstraße sowie die differenzierten Festsetzungen zur Nutzung und Emissionssteuerung unterstützen eine geordnete Entwicklung. Dabei ist sicherzustellen, dass die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ausreichend Flexibilität für verschiedene Betriebsformen zulassen. [...]“

Im **übergeordneten Kontext** ist festzustellen, dass die Entwicklung des Industriegebietes südlich der Autobahn stattfindet. Folgende Gesichtspunkte sind zu beachten:

- Entwicklung auf der „richtigen“ Seite südlich der Autobahn A 92,
- verkehrsgünstige Lage am Autobahnanschluss Dingolfing-Ost,
- Nähe zu BMW, hierdurch attraktiver Standort für Gewerbe- und Industriebetriebe (sog. Zulieferer),
- städtebauliche Konzeption durch gezielte Konzentration der Siedlungsentwicklung,
- langfristiges Entwicklungspotenzial des Standortes – ein Band aus Industriegebietsflächen Richtung Westen zu den bestehenden BMW-Ansiedlungen im Stadtgebiet Dingolfing,
- es gilt, die Anforderungen der Atypik gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 3.3 Z) zu lösen,
- der weitgehend ungestörte Landschaftsraum nördlich der A 92 ist zu schonen.

Zusammenfassend stellt das geplante Industriegebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar und ermöglicht durch die Schaffung von Arbeitsplätzen eine nicht unbedeutende Stärkung der Gemeinde Gottfrieding in wirtschaftlicher Hinsicht.

3.2 Städtebauliches Konzept

Die Erschließung ist durch die 7 m breite Erschließungsstraße am Südrand mit der Wendeplatte (25 m Durchmesser) sichergestellt. Die Straße schließt an den im Südosten vorhandenen und im Zuge des GI Nord erstellten Kreisverkehr der Kreisstraße DGF 15 an. Hier wird der Ausbau der Leistungsfähigkeit in Form eines Bypasses für die Zukunft offengehalten und von den Industriegebietsflächen ausgespart.

■ Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung bzw. Gebietskategorie wird ein Industriegebiet (**GI**) festgesetzt. Dieses wird aufgrund des Immissionsschutzes in die drei Quartiere GI 1, GI 2 und GI 3 gegliedert.

Nach Auffassung der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, ist die Festsetzung einer Mindestbetriebsgröße von mindestens 3 ha je Parzelle zu sehen, um den Ausnahmen vom Anbindegebot nach LEP 3.3 Z noch zu entsprechen. Dies ist bei einer ggf. zukünftigen Parzellierung im weiteren Verfahren zu beachten. Die **derzeitige Gliederung in die Quartiere GI 1, GI 2 und GI 3** beruht **ausschließlich auf immissionstechnischen Kriterien** und stellt **keine Parzellierung** dar.

Festsetzung 1.1 wurde nach mehrfacher Vorabstimmung mit der Regierung von Niederbayern, höhere Landesplanung, wie folgt ausformuliert, der Absatz zur Einschlägigkeit allerdings nachgestellt.

Industriegebiet nach § 9 BauNVO

gegliedert in die Quartiere GI 1, GI 2 und GI 3 nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

Zulässig sind ausschließlich:

- Logistikunternehmen oder Verteilzentren eines Unternehmens, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen sind, und ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes geplant sind,
- großflächig produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha, die aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden können
- Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

Zulässig sind ausschließlich:

- Logistikunternehmen oder Verteilzentren eines Unternehmens, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen sind, und ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes geplant sind,
- großflächig produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha, die aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden können,
- Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

Unzulässig sind:

- Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe
- Beherbergungsbetriebe
- Vergnügungsstätten
- Schank- und Speisewirtschaften
- Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- reine Lagerplätze
- sowie alle nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen

Für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist also die Einschlägigkeit mindestens einer der vorstehend aufgelisteten Ausnahmen vom Anbindegebot nach LEP 3.3 Z, Tiers 2, 3 oder 4, erforderlich.

■ Festsetzung von Wand- und Firsthöhen sowie Baugrenzen

Die privaten Industrieflächen (= Baugrundstück) setzen sich aus dem Umgriff der Baugrenzen für die Hauptbaukörper, den Nebenflächen (Nebenanlagen und private Erschließungs-, Fahr-, Lager- und Stellflächen), der privaten Randeingrünung der Industriegebietsflächen, hier den sog. „privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zusammen.

Die privaten Industrieflächen mit gesamt 137.565 m² umfassen auch die Nebenflächen, hier v. a. Stellplätze und Erschließungsflächen, sowie die Randeingrünung der industriellen Nutzung, so dass diese Flächen auch bei der Überprüfung des Richtwertes zur Grundflächenzahl, siehe oben, berücksichtigt werden können.

Tabelle 1: Höhenkoten der vier Bezugspunkte zur Definition der maximalen Wand- und Firsthöhen

Quartier	GI 1 Südwest	GI 2 Süd	GI 2 Nordwest	GI 3 Süd
Bezugspunkt *	353,7 müNN	353,2 müNN	353,5 müNN	353,0 müNN

* Es werden Bezugspunkte mit planlicher Festsetzung 15.90 lagegenau vorgegeben. Die Höhenkoten ergeben sich hierbei aus ersten Ermittlungen zur Niederschlagswasserentwässerung, siehe Planungsbüro Niedenzu, Pentling, vom 02.10.2025 auf Grundlage der MHGW-Stände aus dem Prüfbericht zur Baugrunderkundung des IMH Hengersberg vom 05.09.2025.

Die Firsthöhe wird mit max. 16,0 m festgesetzt (vgl. Planzeichen 15.1). Durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von ebenfalls 16,0 m im GI 1, GI 2 und GI 3 wird die Industriegebäudeentwicklung in einem mit dem Landschaftsbild noch vereinbaren Rahmen gehalten. Hier sind v.a. die den Landschaftsraum negativ prägenden vorhandenen Verkehrstrassen DGF 15 und Autobahn A 92 zu nennen.

Es werden drei Bezugspunkte am Südrand vorgegeben (siehe Festsetzung 15.9). In der Regel liegen diese im Bereich der Zufahrt der zukünftigen Industriebetriebe. Diese sind jedoch noch nicht bekannt. Mittels Festsetzung 15.1, der sog. Nutzungsschablone, hier Punkt 2, ist die Höhenkote 352 müNN als Bezugshöhe für die Wandhöhe heranzuziehen. Die Bezugshöhe entspricht hierbei der Höhe der Fahrbahnoberkante im Anschlussbereich des Kreisverkehrs an der DGF 15 im Südosteck.

Die Baugrenzen dürfen durch Fluchtwege (Fluchttreppen u. a.) als untergeordnete Bauteile ausnahmsweise bis zu 1,0 m überschritten werden. Dies ist auf 10 % der Fassadenfläche beschränkt (siehe Festsetzung 0.1.2.2).

Die Werbeanlagen sind limitiert. Je 100 m Fassadenlänge sind 25 m² Werbeflächen auf der Fassade zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sowie Fremdwerbung sind unzulässig (siehe Festsetzung 0.1.5.1).

■ Stellplatzschlüssel

Im vorliegenden Fall gilt der Stellplatzschlüssel der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV, derzeit in der Fassung vom 23.12.2024), siehe textliche Festsetzung 0.1.10.1.

Im Bereich der jeweiligen Industrieparzelle sind jeweils so genannte „Vorhöfe“ herzustellen, in denen abends ankommende LKW bis zum nächsten Morgen parken können, siehe textliche Festsetzung 0.1.10.2, um hierdurch den öffentlichen Straßenraum, v. a. in Autobahnnähe gezielt zu entlasten.

■ Öffentliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine 7 m breite Erschließungsstraße mit Wendepalte. Diese ist an den im Osten gelegenen Kreisverkehr an der Kreisstraße DGF 15 angeschlossen. Über die Kreisstraße gelangt man auf die direkt im Norden verlaufende Bundesautobahn A 92.

Diese mind. 7 m breite Fahrbahn entwässert in die begleitenden öffentlichen Grünstreifen. Die Wendepalte im Südwesten weist einen Durchmesser von 25 m mit Grüninsel zur Entwässerung auf.

Am Kreisverkehr im Südosteck wird der **Bypass** zum Planstand Entwurf in die Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen und somit die Fläche von Bebauung für eine zukünftige Optimierung des Verkehrsflusses freigehalten. Hierdurch vergrößert sich der Geltungsbereich gegenüber dem Vorentwurf von 146.263 m² auf 146.596 m².

Hierzu liegt ein Konzept Bypass des Planungsbüros Dipl.-Ing. (FH) Martin Niedenzu, Pentling, vom 29.08.2025 vor. Dieses wird den Verfahrensunterlagen als Anlage beigelegt.

3.3. Grünordnung

Ziel der Planung ist eine möglichst hohe Flexibilität und Nutzbarkeit der Industrieflächen. Daher konzentrieren sich die zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung auf die Herstellung einer leistungsfähigen Randeingrünung am Nord-, Ost- und Westrand und untergeordnet auch am Südrand mit dem Aufbau einer raumwirksamen Baumreihe im öffentlichen Straßenraum entlang der Erschließungsstraße.

■ **Grünordnerische Konzeption – Randeingrünung – Flächen zum Anpflanzen –**

Ein optimaler Durchgrünungsgrad soll durch die textliche Festsetzung nachhaltiger interner Flächen zum Anpflanzen mit einem Anteil von 20 % der privaten Grundstücksflächen und zusätzlicher Flächenindizes für die Pflanzung von Großbäumen (vgl. Punkt 0.2.3.1) erreicht werden.

Hinzu kommt die Pflanzung von Großbäumen in öffentlichen Grünflächen (siehe Planzeichen 13.1) entlang der Straße im Süden sowie nahe dem bestehenden Kreisverkehr im Südosten auf privaten Grünflächen (siehe Planzeichen 13.2).

Die Festsetzung standortgerechter heimischer Sträucher in bestimmten Mindest-Pflanzgrößen (verpflanzter Strauch, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm) sichert die landschaftsgerechte Eingrünung und das zeitnahe Erreichen der Raumwirksamkeit. Die Artenzusammensetzung dieser Pflanzung (Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m im Dreiecksverband) wird durch die textliche Festsetzung 0.2.6 konkretisiert.

■ **Fassadenbegrünung und Dachbegrünung sowie erneuerbare Energien**

Mit Festsetzung 0.2.6 werden Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung definiert. Hierdurch wird zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Kühlung der großmaßstäblichen Hallen geschaffen.

Auf mindestens 30 % der Dachflächen sind die Dächer als Dachbegrünung herzustellen, siehe textliche Festsetzung 0.1.3.1. Hierdurch wird ein nicht unerheblicher Beitrag zum Rückhalt von Starkregenereignissen und zur Biodiversität geleistet.

Darüber hinaus sind auf den Dachflächen Photovoltaik-Anlagen zulässig. Insgesamt werden möglichst energieautarke Gebäude angestrebt. Ein Nachweis in Bezug auf energetische Konzepte im Zuge der Baugenehmigung ist sinnvoll. Sämtliche Maßnahmen zur Verwendung erneuerbarer Energien und Energieeinsparmaßnahmen sind wünschenswert. Beim Gebäudekonzept sind energetische Konzepte mit einzuplanen und im Rahmen der Baugenehmigung bereits nach Möglichkeit offenzulegen.

■ **Raumkonzept – Gehölzpflanzungen und Einfriedung –**

Um eine qualitativ hochwertige Eingrünung des Industriegebietes garantieren zu können befinden sich sämtliche im Bebauungs- und Grünordnungsplan lagegenau festgesetzte zu pflanzenden Großbäume (H 4xv StU 20-25) dem öffentlichen Straßenraum, hier der Erschließungsstraße im Süden, zugeordnet. Im Südosteck markieren drei zu pflanzende Großbäume die Eingangssituation am Kreisverkehr. Diese befinden sich innerhalb der privaten Grundstücksflächen.

Die dazugehörigen Pflanzgruben müssen eine Mindestgröße von 12 m³ mit einer Mindestbreite von 2,5 m, und einer Mindestdtiefe von 1 m einhalten. Eine unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung (min 8 m²) sind zwingend erforderlich (vgl. Festsetzung 0.2.2.2).

Die Festsetzung 0.1.8.1 gewährleistet ein Verbot von Geländeauffüllungen in den privaten Randeingrünungen und Flächen für das Anpflanzen und berücksichtigt somit den wassersensiblen Bereich.

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 1.000 m² Grünfläche bzw. zusätzlich mindestens je sechs private Stellplätze ist ein Großbaum (Hochstamm 4xv, StU 20-25) zu pflanzen (vgl. Festsetzung 0.2.3.1).

Zu verwenden sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze (vgl. Festsetzung 0.2.3.3) gemäß der Artenliste (vgl. Festsetzung 0.2.4.1). Dies sichert eine raumwirksame Durchgrünung und Grüngliederung der Industrieflächen und ist im Rahmen der Baugenehmigungsanträge nachzuweisen.

Der überwiegende Teil der Baumpflanzungen ist lagegenau am Südrand der Quartiere GI 1 bis GI 3 mit Planzeichen 13.1 festgesetzt. Hier wird der öffentliche Straßenraum mit den zu pflanzenden Großbäumen in den öffentlichen Grünflächen ergänzt.

Der Zaunabstand an den Außengrenzen beträgt mind. 4 m zum Grundstücksrand. Zäune an der Außengrenze müssen einen Abstand von mind. 4 m zum Grundstücksrand einhalten. Bei einer Vorpflanzung mit Gehölzen sind nach Aufwachsen der Gehölze die Zäune dort von außen nicht mehr sichtbar. Somit liegt der Zaunverlauf an der Innenseite der Flächen zum Anpflanzen und ermöglicht einen offenen durchlässigen Charakter der Randeingrünung.

Zäune sind entlang der Straße mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu führen (vgl. Festsetzung 0.1.1.1.). Die Ausführung wird als Metallzaun in unauffälliger Farbgebung vorgegeben.

■ **Flächenversiegelung und Regenwasser**

Aufgrund der Nutzung als Industriegebiet ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad zu erwarten. Daher sind die Erschließungsflächen auf ein Mindestmaß zu minimieren. Weiterhin wird die Versickerungsfähigkeit

des Bodens durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge zumindest für private PKW-Stellplätze genutzt (vgl. Festsetzung 0.2.2.1.).

3.4. Umweltprüfung

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs. Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 3, 4, 5, 6, 7.2, 9 und 10.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen und den Gehölzbeständen bzw. Waldflächen ist dem Umweltbericht und dessen Anlagen, u.a. Skizzen Bestandssituation M 1 : 2.000, zu entnehmen.

■ Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Gebiete

Nahe dem Planungsgebiet sind zwei Natura 2000-Gebiete vorhanden. Das **SPA-Gebiet** „Wiesenbrütergebiete im Unteren Isartal“ liegt gänzlich außerhalb des Geltungsbereichs Teil A in ca. **260 m** (ab Grenze des Geltungsbereichs) in nördlicher Richtung. Auch das **FFH-Gebiet** „Mettenbacher, Grießenbacher und Königsauer Moos (Unteres Isartal)“ befindet sich gänzlich außerhalb des Geltungsbereichs Teil A in ca. **860 m** (ab Grenze des Geltungsbereichs) in nördlicher Richtung.

Geltungsbereich Teil B stellt eine Maßnahme zum Artenschutz dar und setzt die Zielsetzungen des Managementplans um, hier mit dem besonderen Fokus auf der Optimierung der Wiesenbrüterlebensräume und Verminderung des Prädatorendrucks. Er dient der Erreichung der Erhaltungsziele bzw. zur Entwicklung der im Managementplan aufgeführten Lebensraumtypen. Daher wird im Umweltbericht in Kapitel 5 in den Tabellen 7 bis 11 die Betroffenheit **ausschließlich in Bezug auf den Teil A** bewertet.

Die im untersuchten Bereich zutreffenden gebietsbezogenen Erhaltungsziele (v. a. Erhaltung des Mettenbacher, Grießenbacher und des Königsauer Mooses und der Bärenschädelwiese als Brut-, Rast- und Durchzugsgebiet) werden durch das Vorhaben **nicht berührt**. Lebensraumtypen oder Habitate von Arten werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Die im untersuchten Bereich zutreffenden gebietsbezogenen Erhaltungsziele (v. a. Erhalt der artenreichen Niedermoor- und Streuwiesenreste mit repräsentativen Habitaten unter anderem der Schmalen Wendelschnecke und des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings) werden durch das Vorhaben nicht berührt. Lebensraumtypen oder Habitate von Arten werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Nur 860 m nördlich des geplanten Industriegebiets beginnend, erstreckt sich mosaikartig zwischen der Bundesautobahn A 92 im Süden und der Isarhängeleite im Norden von Essenbach im Westen bis nach Großköllnbach im Osten das FFH-Gebiet „Mettenbacher, Grießenbacher und Königsauer Moos (Unteres Isartal)“ Nr. 7341-371. Auf Grund der Entfernung von 860 m sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Mettenbacher, Grießenbacher und Königsauer Moos (Unteres Isartal)“ zu erwarten.

Fazit:

Die zutreffenden gebietsbezogenen Erhaltungsziele sowie die Arten nach Anhang II der FFH-RL und SPA werden **durch das geplante Industriegebiet „Gottfrieding West“ nicht berührt**. Durch das Bauleitplanverfahren sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen.

■ Artenschutz und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Teil A –

Auf vielfältigen Grundlagen und Kartierungen in den letzten 10 Jahren, u. a. internen Erhebungen vom Landschaftspflegeverband Dingolfing-Landau, erfolgte die Erarbeitung einer **Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** GI Gottfrieding West Landkreis Dingolfing-Landau durch das Büro Flora + Fauna Partnerschaft, Bodenwöhrstr. 18a, 93055 Regensburg, Dipl.-Biol. Robert Mayer, (15 Seiten), Mai 2025. Die Ergebnisse werden dem vorliegenden Umweltbericht als Anlage beigelegt. Nachstehend die wesentlichen Textauszüge:

„Folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durchgeführt

- **Brachvogel:** als Ausgleich für den Verlust einer Brutreviers werden 10 ha Flächen optimiert, bzw. neu hergestellt (im Wesentlichen durch die Entfernung von Gehölzen)

- **Kiebitz:** als Ausgleich für den Verlust von 2 Brutrevieren werden 2 ha Flächen optimiert, bzw. neu hergestellt (im Wesentlichen durch die Entfernung von Gehölzen)
- **Feldlerche:** als Ausgleich für den Verlust von 2 Brutrevieren werden 2 ha Flächen optimiert, bzw. neu hergestellt (im Wesentlichen durch die Entfernung von Gehölzen)
- Sollten bei den Gehölzrodungen im Rahmen der CEF-Maßnahmen festgestellt werden, dass potenzielle Fledermausquartiere betroffen werden, so sind pro gefällttem Quartierbaum 3 künstliche Fledermausquartiere (Spalten- Höhlenkästen) im näheren Umfeld anzubringen

Insgesamt besteht **ein artenschutzrechtlicher Ausgleich von 17,5 ha**. Dieser Ausgleich wird durch die Optimierung von 4,1186 ha Grünland und Rodung von 4,7402 ha Gehölzen und Entwicklung zu Feuchtgrünland erreicht. Durch die Rodung entfällt zudem die Scheuchwirkung durch Gehölze im Umfang von 8,6511 ha. Damit wird ein Ausgleich von 17,5099 ha erreicht. Die Berechnung des Ausgleichsbedarf erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde [...].

Die Änderung der Bodennutzung von Wald zugunsten einer anderen Nutzungsart bedarf der Erlaubnis (=Rodung; Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Wenn keine Tatsachen vorliegen, die zur Versagung der Rodungserlaubnis führen, ist diese grundsätzlich zu erteilen (Art. 9 Abs. 3 BayWaldG). Das vorliegende Verfahren ersetzt gemäß Art. 9 Abs. 8 BayWaldG **eine Rodungserlaubnis** der Forstbehörde.

Der im Geltungsbereich Teil B gelegene Wald auf Fl.Nr. 1210, der als „Sumpfwald (L432), gesetzlich geschützt“ kartiert wurde, zählt nach § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Durch die Natura 2000 Gebietskulisse, siehe auch Managementplan, hier Auszug aus dem SPA-Maßnahmenplan (Karte 3b) ist hier ausnahmsweise diese Rodung trotz gesetzlichem Schutz und waldarmer Region in der Abwägung aller Belange gerechtfertigt. „Im **Vogelschutzgebiet** hat die Erhaltung und Förderung der Wiesenbrüter bzw. bodenbrütenden Vogelarten, insbesondere des Großen Brachvogels, des Kiebitzes und des Rotschenkels **höchste Priorität** und damit **Vorrang vor der Erhaltung und Förderung der übrigen Arten und Lebensraumtypen**“.

Gutachterliches Fazit

„Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, unter Beachtung der Vermeidungs- FCS- und CEF-Maßnahmen, Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.“

■ Ausgleichsbedarf – Teil A –

Der Umweltbericht beinhaltet in Kapitel 6 das Fachgutachten zur **Eingriffsregelung nach § 1a Abs. Nr. 2 BauGB**. Es ergibt sich eine Einstufung in die **Bestandskategorien I und III**.

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Für das Planungsgebiet ergibt bei der differenzierten Betrachtung im Ergebnis für die **Ackerflächen und Wege** bzw. **straßennahen Grasfluren** eine Einstufung in **Kategorie I**. Die **Grünlandbereiche** zählen hingegen zu **Kategorie II**.

Die **Eingriffsfläche** errechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich mit **146.596 m²** abzüglich der versiegelten Straßenfläche am Kreisverkehr (119 m², gelb), dem vorhandenen öffentlichen Feldweg (277 m², hellbraun) und der öffentlichen Grünflächen am Südrand (1.340 m², hellgrün), die unverändert erhalten werden. Für die o.g. Teilflächen, insgesamt 1.736 m², ist nach § 1a Abs. 3 BauGB „ein Ausgleich nicht mehr erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Dementsprechend beläuft sich die **Eingriffsfläche** auf **gesamt 144.860 m²**.

Aufgrund der geplanten Industriebebauung mit festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 ist ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gegeben, der **die gesamte Eingriffsfläche Typ A** zuordnet

Durch die Überlagerung der Abbildung ´Bestandskategorien´ und ´Eingriffsschwere´ ergibt sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die **Kombinationen A I und A II**. Hierfür sind folgende Faktor-Spannen angegeben: **A I : 0,3 – 0,6**

(Ackerflächen 125.977 m² und befestigter Feldweg (Schotter) am Südrand 1.539 m² und kleinflächig eine Brennessel-Hochstaudenflur 15 m²),

A II : 0,8 – 1,0

(artenarmes Extensiv--Grünland auf Fl.Nrn. 1167-1169, ges. 17.329 m²)

Bei der Kombination A I ist dies der **Faktor 0,5**. Bei den Kombinationen A II wird hingegen der Mindestfaktor angesetzt, womit den sehr nahe liegenden und äußerst wertvollen externen Ausgleichsflächen Rechnung getragen wird (Funktionszuordnung und räumliche Nähe). Somit berechnet sich der Ausgleichsbedarf wie folgt:

A I :	0,5	x	127.531 m ² =	63.766 m ²
A II :	0,8	x	17.329 m ² =	13.863 m ²

				77.629 m²

Bei der Zuordnung der jeweiligen Kompensationsfaktoren wird die Qualität der Planung berücksichtigt, siehe Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Kapitel 6.4 im Umweltbericht. Es ergibt sich somit derzeit – einschließlich der Einarbeitung der Ergebnisse der tierökologischen Erhebungen, in Abstimmung mit den separat zu erbringenden Maßnahmen zum Artenschutz und deren forstlichem Ausgleich – ein **Ausgleichsbedarf von 77.629 m²**.

Zugleich **unterstützen diese Flächen auch die internen und externen Maßnahmen zum Artenschutz**, siehe Tabelle 12. Auf den Fl.Nrn. 1210, Gemarkung Gottfrieding, (= Teil B) und Fl.Nrn. 421, 422 Tfl., 432 Tfl., 433 und 438 Tfl., Gemarkung Thürnthenning, wird eine **Rodung** der für Wiesenbrüter schädlichen **Waldflächen** (insgesamt 5,05 ha) verbunden mit einer **Entwicklung zu Feuchtwiesen** vorgesehen. Der Umgriff ist dem Teil B des Bebauungs- und Grünordnungsplans und den diesem Umweltbericht beiliegenden externen Maßnahmen zum Artenschutz M 1 : 2.000 zu entnehmen.

■ **ökologische Baubegleitung – Teil B und externe Maßnahmen im Königsauer Moos**

Aufgrund der hohen fachlichen Anforderungen für die genannten Ausgleichsmaßnahmen ist eine **qualifizierte ökologische Baubegleitung** zu bestellen. Dies gilt darüber hinaus auch für die Maßnahmen zum Artenschutz. Beide werden über den städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Es ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung (Dipl. Landespflege, Dipl.-Biologe oder vergleichbar mit entsprechenden Referenzen insbesondere in Hinblick auf die relevanten Artengruppen) im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Das StMI nennt die folgende wesentlichen Aufgaben der Umweltbaubegleitung:

- zeitliches und fachliches Einordnen der landschaftspflegerischen Maßnahmen aus der Baurechtserlangung in den Bauablauf, insbesondere Maßnahmen mit großem zeitlichem Vorlauf
- Abstimmen von technischen Detailfragen sowohl in der Planungs- als auch in der Bauphase
- Nachbewerten zusätzlicher, unvermeidbarer Eingriffe, die erst während der Bauausführung erkennbar sind und deren Genehmigung
- Mitwirkung bei der Beweissicherung in Schadensfällen
- Zusammenstellen durchgeführter Maßnahmen und Dokumentation der durchgeführten Begehungen und Kontrollen
- Kontrolle der Maßnahme

Die ökologische Baubegleitung hat diese Aufgaben wahrzunehmen. Termine zum Bauablauf und der Bauüberwachung sind mit der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren. Die Dokumentation bzw. Protokolle der Umweltbaubegleitung sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zeitnah zur Kenntnis vorzulegen.

■ **Artenschutz und Vermeidungsmaßnahmen – Teil B –**

Ergänzend werden für den Teil B (= Fl.Nr. 1210) Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz festgesetzt. Diese gewährleisten die Beachtung und Einhaltung naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Belange. Hierbei handelt es sich um drei Maßnahmen (siehe textliche Festsetzungen 0.2.8.1 bis 0.2.8.3 auf Planzeichnung Teil B).

Diese umfassen einen **stabilen Bauzaun** zum Schutz der Waldwiese während der waldbaulichen Rodungsmaßnahmen.

Zuvor muss **im November 2025** eine **Biotopbaumkartierung** durch den Tierökologen, Herrn Dipl.-Biol. Robert Mayer, Büro Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg, durchgeführt werden.

Sollten Höhlen (Biotopbäume) oder Nester angetroffen werden, werden für diese entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Begleitung der Rodungsarbeiten) und CEF-Maßnahmen vorgesehen (1 Nistkasten für Vögel bzw. 3 Fledermaus-Kästen je Biotopbaum).

Hier bieten sich zum Aufhängen der Kästen die Waldflächen im Osten in ca. 1,6 km Entfernung (Fl.Nrn. 1483, 1484 und 1484/1, Gemarkung Ottering, in der Nachbargemeinde Moosthenning).

- **Teil B und externe Maßnahmen im Königsauer Moos** – hier Umsetzung der Maßnahmen des gemeinsamen **Managementplans** für das **SPA-Gebiet** 7341-471 und das **FFH-Gebiet** 7341-371 – übergeordnete Planungsvorgaben für den Teil B und sein Umfeld

Aufgrund der amtlichen Biotopkartierung, der Ausweisung von Waldfunktionen und der Einstufung als gesetzlich geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG, ein sog. **gesetzlich geschütztes Biotop**, erfolgte hierzu nochmals eine intensive Auseinandersetzung mit den betroffenen Fachstellen, hier dem AELF Forsten und der unteren Naturschutzbehörde sowie den Zielvorgaben des FFH- und SPA-Gebietes, insbesondere der Maßgabe aus dem SPA-Maßnahmenplan (Karte 3b): „Im **Vogelschutzgebiet** hat die **Erhaltung und Förderung der Wiesenbrüter bzw. bodenbrütenden Vogelarten, insbesondere des Großen Brachvogels, des Kiebitzes und des Rotschenkels höchste Priorität und damit Vorrang vor der Erhaltung und Förderung der übrigen Arten und Lebensraumtypen**“.

Weiterhin werden die Maßnahmen des gemeinsamen Managementplans für das SPA-Gebiet 7341-471 und das FFH-Gebiet 7341-371, August 2024, nachstehend in drei wesentlichen Auszügen wiedergegeben:

„Eine große Ausnahme stellt in Bayern das Königsauer Moos dar, wo es im Zeitraum 2005 - 2010 sogar eine Bestandszunahme von über 50% gab und eine mittlere Reproduktionsrate von 0,8 flüggen Jungvögeln pro Brutpaar erreicht wurde. Dieser Erfolg und die vermutlich höchste Siedlungsdichte in Bayern sind intensiven Schutzmaßnahmen zu verdanken, die zu einem hohen Anteil extensiv genutzter und strukturreicher Wiesen geführt haben.

In vielen Gebieten, in denen die landwirtschaftliche Nutzung hinsichtlich dieser Art optimiert wurde, spielt für die zu geringen und zur Bestandssicherung nicht ausreichenden Reproduktionsraten vor allem der hohe Prädationsdruck, vor allem nächtliche Verluste durch Raubsäuger, eine entscheidende Rolle. Dies zeigen diverse Erfahrungen und Untersuchungen in Deutschland und insbesondere auch solche mit Dataloggern im Königsauer Moos, sowie Fotofallen in anderen bayerischen Gebieten. Insbesondere der relativ höhere Erfolg innerhalb von Zäunungen (auch) im hier betrachteten SPA oder die hohe Besiedlungsdichte und der jährliche Fortpflanzungserfolg auf den Wiesen im nächsten Umfeld der Start- und Landebahnen des Flughafens München im Erdinger Moos sind ein weiterer Beleg. Diese nur sehr extensiv genutzten Wiesen sind durchwegs eingezäunt und Prädatoren wie der Rotfuchs werden gezielt zurückgedrängt. Auch Gehölzkulissen sind, über die Funktion als Rückzugsraum für Prädatoren hinaus, ein Problem für die Art. Der Große Brachvogel ist in Bayern vom Aussterben bedroht. [...]“

Seite 36

„Trotz der wünschenswerten Erhöhung der Strukturvielfalt sollte aber die Erhaltung und Entwicklung einer großräumig offenen Niedermoor-Wiesenlandschaft im Vordergrund stehen. Bei der Abwägung mit Maßnahmen der Strukturanreicherung ist grundsätzlich zu beachten, dass vor allem aus Gründen des Wiesenbrüterschutzes der Offenlandcharakter des Gebiets zu erhalten ist. Bei der Entwicklung oder Pflege sowohl von Gehölzstrukturen als auch von Röhricht- und Hochstaudenbeständen ist im konkreten Fall jeweils deren Kulissenwirkung und Habitatfunktion für Beutegreifer (Prädatoren) zu berücksichtigen (siehe auch Maßnahme: Gehölzmanagement). [...]“

■ **verstärkte Förderung eines in erster Linie auf die Wiesenbrüter abgestimmten Gehölzmanagements**
Da viele Gehölzstrukturen sowohl aufgrund ihrer Kulissenwirkungen als auch ihrer Anziehungskraft für Beutegreifer (Prädatoren), denen sie als Ansitzwarten oder als Unterschlupf dienen können, im Widerspruch zum Wiesenbrüterschutz stehen, ist in einigen Fällen eine Beseitigung (bei Wald mit Rodungsgenehmigung) notwendig. Neben einer vollständigen Beseitigung gibt es aber auch Fälle, bei denen eine Ausdünnung oder gelegentliches Auf-den-Stock-setzen ausreichend sein könnte. Im Maßnahmenplan zum Vogelschutzgebiet (Karte 3a) werden im Rahmen des vorliegenden Managementplans folgende drei Maßnahmenkategorien unterschieden:

- Gehölzbestand bzw. Gehölzaufwuchs beseitigen
- große Bäume, vor allem große Pappeln entnehmen
- Detailkonzept zum Gehölzmanagement notwendig

In den meisten Fällen sind aus oben genannten Gründen Erstaufforstungen, die Anlage von Kurzumtriebsplantagen und anderen Dauerkulturen mit sich verschattender Wirkung oder Attraktivität für Prädatoren negativ zu bewerten und zu unterlassen. [...]“

Seite 73

■ gezielte Steuerung des Gehölzbestands und hochwachsender mehrjähriger Kulturen

In Anbetracht der für den Wiesenbrüterschutz nachteiligen Kulissenwirkungen von Gehölzstrukturen sowie ihrer Funktion als Deckung und Fortpflanzungsstätte für Raubsäuger und ihrer möglichen Funktion als Ansitzwarte für Luftprädatoren, sollte die Beseitigung von Gehölzen gezielt gesteuert werden. Sollte es sich dabei bereits Wald i.S. des BayWaldG handeln, ist ein Rodungsantrag zu stellen. Grundsätzlich sollten die alten (Hybrid-)Pappeln, die aufgrund brüchiger Äste auch zu Nachteilen bei der Wiesenbewirtschaftung bzw. Pflege führen, nach und nach entfernt werden. Hierbei sind weitere naturschutzfachliche Aspekte wie entstandene Höhlen als Brutplätze sowie die mögliche Nutzung als stehendes Totholz zu beachten. Bei der Abwägung möglicher Gehölzbeseitigungen ist, neben der Beachtung waldrechtlicher Vorschriften und naturschutzfachlicher Aspekte, auch dem landschaftlichen Erscheinungsbild und der damit verbundenen Akzeptanz bei der Bevölkerung Rechnung zu tragen ist. Es wird somit grundsätzlich eine Einzelfallentscheidung notwendig.“

Quelle: Maßnahmen des gemeinsamen Managementplans für das SPA-Gebiet 7341-471 und das FFH-Gebiet 7341-371 „Wiesenbrüterebeite im Unteren Isartal und „Mettenbach, Gießenbacher und Königsauer Moos (Unteres Isartal)“ – Landschaftsbüro Prkl Riedel Theurer, Piflaser Weg 10, 84034 Landshut, Hrsg.: Regierung von Niederbayern Höhere Naturschutzbehörde, Landshut, 115 Seiten, August 2024.

Gemäß Aussagen des AELF Forsten Landau a.d. Isar – Pfarrkirchen vom 18.08.2025 werden „im Zuge der naturschutzrechtlich begründeten Ausgleichsmaßnahmen [...] Waldflächen in Anspruch genommen, indem Wald i.S.d. Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) gerodet und in Grünland umgewandelt wird. [...] Die Änderung der Bodennutzung von Wald zugunsten einer anderen Nutzungsart bedarf der Erlaubnis (=Rodung; Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Wenn keine Tatsachen vorliegen, die zur Versagung der Rodungserlaubnis führen, ist diese grundsätzlich zu erteilen (Art. 9 Abs. 3 BayWaldG). Das vorliegende Verfahren ersetzt gemäß Art. 9 Abs. 8 BayWaldG eine Rodungserlaubnis der Forstbehörde. Die Vorschriften des Waldgesetzes sind jedoch sinngemäß zu beachten.“

Dies gilt für die Beachtung der Waldfunktionen, der Lage in einer waldarmen Region, den gesetzlichen Schutz nach § 30 BaNatSchG und weiterer waldrechtlicher Belange.

Ein entsprechender Ausgleich für die **5,05 ha zu rodender Waldflächen** wird durch **externe Ersatz-aufforstungsflächen** gewährleistet. Es sind gesonderte Erstaufforstungsanträge zu stellen. Der Nachweis der externen Ersatzaufforstungsflächen erfolgt in Tabelle 13 im Umweltbericht. Die Zuordnung und Sicherung erfolgt hier über den städtebaulichen Vertrag.

Nach Rücksprache mit der Regierung von Niederbayern und Auskunft der unteren Naturschutzbehörde mit e-mail vom 23.09.2025 ist für die Umgestaltung gesetzlich geschützter Biotope im Königsauer Moos zum artenschutzrechtlichen Ausgleich für Wiesenbrüter **eine gesonderte separate Ausnahme** im Rahmen der Bauleitplanung mit zu beantragen, siehe nachstehende Aussagen:

„Normalerweise wäre hierzu ein gleichartiger Ausgleich zu erbringen. Da die **Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses** notwendig ist (vgl. Managementplan Auszug aus SPA-Maßnahmenplan (Karte 3b): „Im Vogelschutzgebiet hat die Erhaltung und Förderung der Wiesenbrüter bzw. bodenbrütenden Vogelarten, insbesondere des Großen Brachvogels, des Kiebitzes und des Rot-schenkels höchste Priorität und damit Vorrang vor der Erhaltung und Förderung der übrigen Arten und Lebensraumtypen“, kann hiervon jedoch abgewichen werden.

Ein Ausgleich (nicht Ersatz) ist trotzdem zu erbringen.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde sind deshalb für die anzulegenden Wälder in den Erstaufforstungen folgende Punkte zu beachten:

- vielfältiger sehr breiter gestufter, wenn möglich gebuchteter, Waldrand. Hierzu bitte genaue Festlegungen und Schemata hinzufügen. Ziel soll es sein wieder ein schutzwürdiges Gehölz zu etablieren.
- [...] wichtig für die Wälder, Fl.Nr. 1485/5 Gottfrieding: hier die Waldwiese einplanen.
- [...] immer auch ausreichend Totholz ca. 60 fm/ha einplanen alternativ oder generell mehrere auch kleinere Holzlagerflächen auf welchen dauerhaft Holz lagern soll und solche Lagerplätze ohne Holz, welche aber als zukünftige Lagerflächen vorgehalten werden sollen.
- [...] auch ausreichend breite Waldwege und Rückegassen zur zukünftigen guten Bewirtschaftung integrieren. [...]

Im Übrigen soll die Schaffung von hochwertigen, strukturreichen Offenlandflächen auf den dann ehemaligen Waldflächen geschaffen werden [...]. Ziel soll auch hier **ein gesetzlich geschütztes Biotop** sein.“

■ Umweltauswirkungen

Im Umweltbericht wird in Kapitel 10 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Gottfrieding durch das Deckblatt Nr. 14 – Teil A und B – und die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Industriegebiet Gottfrieding West – Teil A und B – **insgesamt als mäßig – hoch** und die **geplanten Maßnahmen als umweltverträglich** einzustufen.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch das Deckblatt Nr. 14 und der Bebauungs- und Grünordnungsplan Industriegebiet Gottfrieding West der Gemeinde Gottfrieding wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen und Festsetzungen in den beiden Bauleitplänen wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Ausreichend **geeignete Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung der Wiesenbrüter** werden **außerhalb des Geltungsbereichs** erbracht. Auswirkungen auf die Biodiversität sind dann nicht zu erwarten. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Insgesamt betrachtet, werden **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

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

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

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch das Deckblatt Nr. 14 – Teil A und B – und die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Industriegebiet Gottfrieding West – Teil A und B – der Gemeinde Gottfrieding sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

4. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

4.1 Verkehr

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Ortsteils Gottfriedingerschwaige. Die Autobahn A 92 verläuft am Nordrand. Im Nordosten befindet sich die Ausfahrt Dingolfing-Ost. Den unmittelbaren Ostrand bildet die Kreisstraße DGF 15. Durch den Kreisverkehr an der DGF 15 und die unmittelbare Anbindung an die A 92 ist eine sehr gute verkehrliche Anbindung und somit eine Grundvoraussetzung für ein Industriegebiet gegeben.

Am Kreisverkehr im Südosteck wird der **Bypass** zum Planstand Entwurf in die Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen und somit die Fläche von Bebauung für eine zukünftige Optimierung des Verkehrsflusses freigehalten. Hierdurch vergrößert sich der Geltungsbereich gegenüber dem Vorentwurf von 146.263 m² auf 146.596 m².

Hierzu liegt ein Konzept Bypass des Planungsbüros Dipl.ing, (FH) Martin Niedenzu, Pentling, vom 29.08.2025 vor. Dieses wird den Verfahrensunterlagen als Anlage beigelegt.

Die Erschließung für die neu geplanten Industrieflächen kann über eine 7,0 m breite Industrieerschließungsstraße mit anschließender Wendeplatte (25 m Durchmesser) von der Kreisstraße DGF 15 im Osten über den vorhandenen Kreisverkehr erfolgen. Die Erschließungsstraße wird nordseitig von einem 3,0 m breiten Baumgraben begleitet. Südseitig grenzt ein 2 m breiter Grünstreifen an.

Der Anwandweg entlang der Kreisstraße DGF 15 Richtung Norden wird im Rahmen der Kreisverkehrsplanung berücksichtigt und entsprechend angebunden. Somit können die Anwandwege mit einer Breite von 5,0 m innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin uneingeschränkt mit landwirtschaftlichen Maschinen genutzt werden. Im Bereich der Erschließungsstraße im Süden wird der Anwandweg durch eine 6,5 m breite asphaltierte Straße ausgebaut. Im Anschluss an den Wendekreis Richtung Osten verläuft der 1,5 m nach Süden versetzte landwirtschaftliche Weg auf seinen ursprünglichen Zustand zurück.

4.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Dieser erstreckt sich über das gesamte breite Isartal und somit auch über das gesamte Planungsgebiet. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Im Norden und im Westen befindet es sich auf 352 müNN. Im Südosten liegt es bei etwa 351 müNN im Bereich des Grabenlaufs an der Kreisstraße DGF 15.

Gemäß **Grundwasserhöhengleichenplan** M 1 : 500.000 (Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>) befindet sich das Grundwasser auf einer Höhe von zwischen 350 und 360 müNN. Der Abstand zwischen Grundwasser und Geländeoberfläche kann daher nur bis zu 1 m betragen. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich im Süden entlang der Isar. **Trinkwasserschutzgebiete** werden von der Planung nicht berührt. Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von ca. 4,5 km südlich von Gottfrieding und nördlich in gut 5,5 km.

Die **Versickerung des von befestigten Flächen** anfallenden Niederschlagswassers ist nach den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) auszuführen. Untergeordnete Verkehrsflächen und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist umfassend in den einschlägigen Vorschriften und technischen Regelwerken geregelt.

Eine erste Abschätzung hierzu erfolgte durch das Planungsbüro Niedenzu, Pentling. Hier wurde zum einen die Entwässerung der öffentlichen Erschließungsflächen bilanziert und nachgewiesen. Weiterhin erfolgte für das Industriegebiet selbst eine erste Abschätzung zu den geplanten Geländehöhen, die eine fläche Entwässerung über den bewachsenen Bodenfilter ermöglichen, Näheres hierzu siehe Kapitel 4.3 auf der nächsten Seite.

Weiterhin wird auf das Thema **wassersensible Siedlungsentwicklung** hingewiesen, hier auf die Broschüre des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm. Möglichkeiten hierzu sind ein ausreichend hoher Anteil an Grünflächen, ggf. die Planung von Wasserflächen und die Berücksichtigung von Auswirkungen möglicher Starkregenereignisse (Überflutungsnachweis). Zum Thema Starkregenvorsorge sind die Regelungen der DIN 1986-100 einschlägig. Entsprechende Nachweise sind im Umfang der Genehmigungsplanung und der Freiflächenplanung zu leisten. Aufgrund des ebenen Geländes in Verbindung mit dem sickerfähigen Untergrund und der durchdachten Regenwasserkonzeption besteht hier kein erhöhtes Gefährdungspotential in Bezug auf Starkregenereignisse.

4.3 Ver- und Entsorgung

■ Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband Mittlere Vils gewährleistet.

■ Löschwasserversorgung

Um den Bedarf an Löschwasser sicherzustellen, erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Abstimmung mit dem Kreisbrandrat, Landratsamt Dingolfing-Landau, und der zuständigen Feuerwehr. Sofern eine Löschwasserversorgung nicht geleistet werden kann, ist eine Löschwasserversorgung auf dem Privatgrundstück über entsprechende Löschwassertanks im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens und dem Einzelgenehmigungsverfahren sicherzustellen.

■ Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage der Verwaltungsgemeinschaft Mamming-Gottfrieding. Träger ist die Verwaltungsgemeinschaft Mamming-Gottfrieding. Am 06.10.2025 fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut, der Abteilung Wasserrecht im Landratsamt, Herrn Rechtsanwalt Karl, mehreren Ingenieurbüros und der VG Mamming statt. Dieses führte zu nachstehendem Ergebnis. Bei den textlichen Festsetzungen ist unter Punkt 0.1.7.2 folgende Maßgabe aufzunehmen: „Ein Anschluss des Industriegebietes an die Abwasserentsorgung darf erst erfolgen, wenn die Werte (Biologie) eingehalten werden.“

Als Interimslösung wird die Errichtung eines Nitrifikationsreaktors, der einen $\text{NH}_4\text{-N}$ -Grenzwert von 10 einhält, angedacht. Dies kann keine Dauerlösung sein. Hierfür müssen ca. 50 % der für die neue Kläranlage erforderlichen Belegung als Vorabmaßnahme gebaut werden. Dieser SBR-Behälter könnte dann zum Nitrifikationsreaktor ausgebaut werden, der auch die Nitrifikation gewährleistet. Um dies abschließend zu bestätigen muss eine Berechnung durch in Fachbüro erfolgen. Die Kosten hierfür würden sich

auf mind. 1.500.000 € belaufen. Diese Interimslösung ist aber zugleich auch für den Zeitraum der Bau-maßnahmen zur Ertüchtigung der Kläranlage erforderlich.

Das Entwässerungsverfahren beruht auf einem Mischsystem mit der Folge, dass alle Abwässer (Schmutz-, Fremd- und Regenwasser) in einer gemeinsamen Leitung gemischt abgeführt werden. **Für das Plangebiet** ist jedoch das Regenwasser im Plangebiet zu versickern (Trennsystem). Der Anschluss des Kanalsystems ist im Rahmen eines städtebaulichen Erschließungsvertrages zwischen der Verwaltungsgemeinschaft Mamming-Gottfrieding und dem Projektentwickler des Industriegebietes zu regeln. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Notwendigkeit der Vorreinigung der Abwässer jeweils mit der Verwaltungsgemeinschaft zu klären. Ansiedlungswillige Betriebe müssen ihr Abwasseraufkommen in Form und Bestand mit der Verwaltungsgemeinschaft Mamming-Gottfrieding – zuständig für Abwasserentsorgung – abstimmen. Ausreichende Kapazitäten in der Kläranlage sind gegeben.

■ Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist auf den privaten Industriegebietsparzellen zu versickern. Hierbei wird die flächige Versickerung über einen bewachsenen Bodenfilter angestrebt. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, der Erschließungsplanung und der Wasserrechtsverfahren zur Oberflächenwasserentsorgung nachzuweisen.

Die Dimensionierung der Sickermulden und Rückhalteräume hat gemäß DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. gemäß DWA-A117 Bemessung von Regenrückhalteräumen zu erfolgen (siehe auch Vorgaben aus NWFreiV und TRENGW).

Eine **erste Abschätzung zur Machbarkeit** erfolgte durch das Planungsbüro Niedenzu, Pentling. Hier wurde zum einen die Entwässerung der öffentlichen Erschließungsflächen bilanziert und nachgewiesen. Diese liegt in Form der Anlage „Erschließung GI Gottfrieding West – **Nachweis Versickerung** Niederschlagswasser im Bereich der **öffentlichen Erschließungsstraße** zur Aufstellung Bebauungsplan“, Stand 11.09.2025 (3 Seiten, zzgl. 2 Anlage, gesamt 30 Seiten) vor. Hierin beinhaltet ist die Abarbeitung separat für Erschließungsstraße und Wendehammer gemäß Merkblatts DWA-A 138-1 erfolgt.

Weiterhin wurde eine erst überschlägige „Grundlage für **Höhenermittlung in Bezug auf geordnete Versickerung** – MHGW-Stände gem. Prüfbericht zur Baugrunderkundung, IMH Hengersberg 05.09.2025 als Planausschnitt ohne Maßstab vom 02.10.2025 ebenfalls vom Planungsbüro Niedenzu, Dipl.Ing (FH) Martin Niedenzu, Jahnstraße 22a, 93080 Pentling, erarbeitet. Diese gilt als Grundlage für die Bestimmtheit der Bezugshöhen für die Festsetzung der Wandhöhen, siehe Planzeichen 15.1 und 15.9 sowie Tabelle 1 auf Seite 8.

■ Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt grundsätzlich über den AWW Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn, Eggenfelden – soweit für Industrieaufläichen nicht auch eine andere Entsorgung vorgesehen wird.

■ Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Bayernwerk Netz GmbH durchgeführt und kann als gesichert betrachtet werden.

Im Südwesten quert eine 20 kV Freileitung den Kreisverkehr an der DGF 15 und verläuft weiter nach Nordwesten. Bei den Erschließungsmaßnahmen sind Leerrohre für eine zukünftige unterirdische Verlegung der 20 kV Freileitung vorzusehen.

■ Telekommunikation

Die Telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

■ Erdgasleitung im weiteren Umfeld

Für das Industriegebiet Nord besteht ein Gasanschluss der ESB – Energie Südbayern. Eine **Erdgashochdruckleitung** mit Nachrichtenkabel verläuft südlich außerhalb des Geltungsbereichs, im Südosten über 200 m entfernt, im Südwesten bis auf 40 m an das Planungsgebiet herankommend.

4.4 Immissionsschutz

„Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde hinsichtlich des Gewerbelärms die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 13.10.2025 mit der Auftrags-Nr. 9017.1 / 2025 - JB angefertigt, um für

das Industriegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten [und Zusatzkontingenten] nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

- Hinsichtlich des Verkehrslärms werden nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 02.06.2025 mit der Auftrags-Nr. 9017.1 / 2025 - JB im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und teilweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Industriegebiet überschritten. Die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm müssen nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.
- Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.“

Quelle:

schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 13.10.2025 mit der Auftrags-Nr. 9017.1 / 2025 - JB

4.5 Altlasten

Dem Landratsamt Dingolfing-Landau liegen nach derzeitigem Kenntnisstand, siehe Schreiben vom 17.06.2025, keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf den Flächen vor: „Die Grundstücke mit den Flurstücknummern 1165, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175 und 1176, jeweils Gemarkung Gottfrieding, sowie Flurstücknummer 1210, Gemarkung Gottfrieding, sind nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst.

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

4.6 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte **Bodendenkmäler** befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen:

Art. 8 DSchG – Auffinden von Bodendenkmälern –

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Dingolfing-Landau.

5. Nachrichtliche Übernahmen

■ Rückbau der 20 kV Freileitung

Die derzeit vorhandenen 20 kV Freileitung, die den Geltungsbereich Teil A von Südost nach Nordwest quert, wird im Zuge der Industriebebauung abgebaut bzw. verkabelt.

■ Hinweise zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

An das Planungsgebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterer landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist.

Durch die Baumaßnahme mit teilweise umgrenzender Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die Eigentümer/ bzw. Bewirtschafter der angrenzenden Feldstücke entstehen. Ergeben sich durch die Bebauung und der Eingrünung mit Bäumen (Schattenwurf) Ertragseinbußen – so sind diese auszugleichen. Die Bepflanzung aller Grün- und Ausgleichsflächen muss ordnungsgemäß gepflegt ggf. zurückgeschnitten werden, um eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist auf ausreichend Abstand zu achten, um eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes zu vermeiden.

Konflikte mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im vorliegenden Fall **nicht zu erwarten** bzw. von vornherein **auszuschließen**, da ausschließlich Straßenflächen, Straßenbegleitgrün – hier v. a. magere Grasfluren und Schotterrasen – an die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld angrenzen. Bei Bepflanzungen mit Gehölzen werden zudem die gesetzlichen Abstandsregelungen beachtet.

■ Hinweise zur Bodenbeschaffenheit (höhere Arsengehalte, ausgesprochen humose Böden)

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist aufgrund der im Bereich der Bauleitplanung vorliegenden erhöhten **Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte** im Rahmen von Baumaßnahmen nach Möglichkeit ausgebauten Bodenmaterial in diesem Bereich wieder zu verwenden.

Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenmaterial aus diesem Bereich die Baustelle verlassen, ist aus fachlicher Sicht das LFU-Merkblatt "Beprobung von Boden und Bauschutt", sowie das Merkblatt "Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden" zu beachten.

Außerdem liegen im Planungsgebiet zum Teil ausgesprochen humose Böden (TOC > 6 %) vor. Humusreiches und organisches Bodenmaterial kann (in der Regel) nicht auf Deponien verbracht, i.d.R. aber landwirtschaftlich verwertet werden.

Ein horizontweiser Ausbau von Aushubmaterial welches nicht wieder auf der beplanten Fläche verwendet werden kann wird dringend angeraten.

Bei der Verwertung von hochorganischem Bodenmaterial (TOC > 6%) ist i.d.R. die Aufbringungshöhe auf 10 cm (auf der Verwertungsfläche) zu beschränken.

Das Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial", LfU/Lfl 2016, ist zu beachten.

Ferner ist aufgrund der sich im Bereich der Bauleitplanung befindlichen landwirtschaftlichen Hohertragsböden eine ordnungsgemäße und möglichst hochwertige Verwertung von anfallendem Oberbodenmaterial sicherzustellen.

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

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen aus der hervorgeht, wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

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

Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen.

Die DIN 19731 (10/2023) ist zu beachten.

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

■ **Nachbarschaft des Sonderlandeplatzes Dingolfing**

Hierzu liegt bereits eine Untersuchung vom Januar 2015 des Büros BBI Bauer Beratende Ingenieure GmbH vor. Auch weist das Luftamt Südbayern mit Schreiben vom 27.08.2025 darauf hin, dass „[...] die Planungsflächen liegen ca. 1.000 m östlich des Flugplatzes [...]“ liegen und „[...] im An- und Abflug direkt überfliegen [...]“ werden. „[...] Mit Blick auf die Richtlinien wäre eine Bebauung bei einem Gradienten 1:20 theoretisch bis 50 m Höhe möglich. In der Praxis ist natürlich ein Landeanflug über bebautem Gebiet immer zu vermeiden, da es je nach Luftfahrzeug, Witterung (Wind, Thermik) und Erfahrung des Luftfahrzeugführers zu deutlichen Schwankungen führen kann. Ein Luftfahrzeug ist im Langsamflug mit ausgefahrenen Landeklappen nur eingeschränkt manövrierfähig. Ähnliches gilt für die Startphase. Insofern würden wir eine Maximalhöhe der Bebauung auf 20 m beschränken. [...]“

Dieser **Wert von 20 m** wird durch die maximalen Wand- und Firsthöhen von 16 m, siehe Festsetzungen 15.1, 15.9 und 0.1.4.1, auch unter Berücksichtigung der voraussichtlich 1,0 bis 1,7 m über der gegenwärtigen Geländeoberfläche liegenden Bezugspunkte, siehe Tabelle 1 auf Seite 7, **sicher eingehalten**.

■ **Mobilfunkmast im Nahbereich – außerhalb im Nordwesten –**

Die Deutschen Funkturm bzw. deren Planungsbüro hat am 15.07.2024 mitgeteilt, dass der Masttausch nun nicht wie gedacht auf dem Flurstück Fl.Nr. 2568, Gemarkung Dingolfing, stattfindet, aufgrund der Anflugzone des westlich liegenden Flughafens.

Das heißt, es wird nun ein neuer Mast auf dem Flughafengelände, knapp einen Kilometer westlich vom ursprünglichen Standort geplant werden. Dazu gibt es aber noch nichts Konkretes.

6. Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen **TEIL A**

Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Teil A Industriegebiet gegliedert in drei Quartiere	GI 1	GI 2	GI 3	Fläche gesamt	
				in m²	in %
Umgriff der im Plan dargestellten Baulinien und Baugrenzen (Hauptbaukörper)	30.711	46.030	41.893	118.634	80,9
private Erschließungsflächen einschließlich Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB	347	514	395	1.256	0,9
private Randeingrünung der Parzelle – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	4.132	1.702	4.030	9.864	6,7
private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.679	2.504	3.628	7.811	5,3
Industriegebietsflächen gesamt	36.869	50.750	49.946	137.565	93,8
Straßenverkehrsfläche öffentlich , davon 1.519 m² im Bereich der Fl.Nr. 1165/2, Gemarkung Gottfrieding				4.565	3,1
Anwandweg, öffentlich an Kreisstraße DGF 15				725	0,5
öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün, magere Grasfluren und Schotterrassen				3.741	2,6
Geltungsbereich TEIL A gesamt				146.596	100,0

Tabelle 3: Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen **TEIL B**

Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Teil B	Fläche gesamt	
	in m²	in %
Maßnahmen für den Artenschutz – hier Herstellung eines Lebensraumes für den großen Brachvogel davon		
Entwicklung einer Feuchtwiese (G 214) = 25.592 m²	28.348	100
Röhrichte (R 111) - Bestand unverändert = 331 m²		
Grünland-artenreiche Feuchtwiese (G 222) in Waldlichtung, nach §30 BNatSchG geschützt - Bestand unverändert = 2.425 m²		
Geltungsbereich TEIL B gesamt	28.348	100

7. Voraussichtliche Kosten

7.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung

Die Anschlusskosten werden nach der gültigen Wassersatzung berechnet.

7.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung

Die Anschlusskosten werden nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung berechnet.

7.3 Finanzierung der Erschließungskosten

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen werden im Haushaltsplan der Gemeinde Gottfrieding berücksichtigt.

■ Rechtsgrundlagen

- Abfallverzeichnis-Verordnung vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 30. Juni 2020 (BGBl. I S. 1533) geändert worden ist.
 - Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
 - Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
 - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG), in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
 - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Leitfaden ‚Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft‘ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 12/2021.
 - Bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 11 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 5 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
-