

B E G R Ü N D U N G
Z U M
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
„SO Betreutes Wohnen Plus“

Gemeinde Gottfrieding
Gemarkung Gottfrieding



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Dingolfing-Landau
Niederbayern

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSANLASS	5
1.1	Aufstellungsbeschluss	5
1.2	Verfahren nach § 13 a BauGB	5
1.3	Ziel und Zweck der Planung	5
1.4	Bedarfsnachweis	6
2.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
2.1	Lage	6
2.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes	7
2.3	Bestand und umgebende Bebauung	7
2.4	Topographie	13
2.5	Kultur- und Sachgüter	13
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	15
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	15
3.2	Überschwemmungsgebiete, Hochwasser, Starkregenereignisse	20
3.3	Wassersensible Bereiche	22
3.4	Flächennutzungsplan	24
4.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	25
4.1	Städtebauliches Ziel	25
4.2	Art der baulichen Nutzung	26
4.3	Maß der baulichen Nutzung	27
4.4	Örtliche Bauvorschriften nach BayBO und gestalterische Festsetzungen	29
4.5	Grünordnung und Naturhaushalt	30
5.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN	32
6.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	33
6.1	Straßen- und Wegeverbindungen	33
6.2	Staatsstraße St 2074	33
6.3	Flugplatz Dingolfing	34
6.4	Bestandsleitungen allgemein	34
6.5	Wasserversorgung	34
6.6	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	34
6.7	Abwasserentsorgung	35
6.7.1	Schmutzwasser	35
6.7.2	Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)	36
6.7.3	Wassergefährdende Stoffe	36
6.7.4	Regenwassernutzung	36
6.7.5	Starkregenereignisse	37
6.8	Stromversorgung	37
6.9	Telekommunikation	38
6.10	Abfallentsorgung	38
6.11	Erneuerbare Energien	38
6.12	Bodenschutz, Aushubarbeiten, Altlasten	38
6.12.1	Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB	38
6.12.2	Aushub	38
6.12.3	Altlasten	39
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	40
7.1	Lärm	40
7.2	Staub / Geruch	41
7.3	Lichtemissionen	42
7.4	Elektromagnetische Felder	42
8.	KLIMASCHUTZ	42

9.	GRÜNORDNUNG.....	44
9.1	Rechtliche Grundlagen.....	44
9.1.1	Bestandteile der Planung	44
9.2	Bestandsaufnahme	45
9.2.1	Schutzgebiete	45
9.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	45
9.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	46
9.2.1.3	Biotopkartierung Bayern / Ökoflächen	48
9.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	49
9.2.1.5	Potentielle natürliche Vegetation	50
9.2.2	Vorhandene Grünstrukturen	51
9.2.3	Natur- und Artenschutz / spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	51
9.3	Planung.....	54
9.3.1	Festsetzungen Grünordnung	54
9.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	56
9.5	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen	57
9.6	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen	57
9.7	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	59
	LITERATURVERZEICHNIS	60
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	61

Übersichtslageplan ohne Maßstab



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Gottfrieding hat am 07.07.2025 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung aufzustellen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Durch diese Aufstellung soll der dringende und zukünftige Bedarf an betreutem Wohnen und einem vollumfänglichen Pflegeangebot 24 Stunden vor Ort durch einen Pflegedienst geschaffen werden. Der Geltungsbereich beträgt ca. 5.800 m², wobei die gesamte Fläche auf die Sondergebietsfläche entfällt. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich eine überbaubare Fläche von 3.480 m², somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m².

Auf Grund der Art des Vorhabens ergeben sich ausgehend von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben, gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG. Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, unter Punkt 18.7 UVPG, liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen Plus“ am nordwestlichen Ortsrand von Gottfriedingerschwaige, einem Ortsteil der Gemeinde Gottfrieding.

Mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „SO Betreutes Wohnen Plus“ soll der dringende und zukünftige Bedarf an betreutem Wohnen und einem vollumfänglichen Pflegeangebot 24 Stunden vor Ort durch einen Pflegedienst geschaffen werden. Im vorliegenden Fall möchte ein Investor angrenzend an ein bestehendes Senioren-Zentrum, welches bereits durch ihn errichtet wurde, ein weiteres Objekt mit Pflegeangebot errichten. Daher ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für diese Fläche, die sich bereits zwischen zwei bebauten Flächen befindet, erforderlich.

Die hohe Nachfrage an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen mit einem Pflegeangebot begründet die Neudarstellung der Sondergebietsfläche.

Das Betreute Wohnen Plus vereint die Vorzüge des Betreuten Wohnens mit denen einer vollstationären Pflegeeinrichtung. Bewohner des Betreuten Wohnen Plus sind Personen mit erhöhtem Unterstützungsbedarf und vorhandenem Pflegegrad – unabhängig davon, wie viel Unterstützung sie brauchen. Sie können ihren Haushalt teilweise noch alleine bewältigen, Angehörige um Hilfe bitten oder aber auch verschiedenste Dienstleistungen bis hin zur vollumfänglichen Pflege über den Pflegedienst hinzubuchen. Der Pflegedienst ist 24 Stunden

vor Ort und gibt im Bedarfsfall die nötige Sicherheit. Die Kosten sind im Vergleich zu einer stationären Pflegeeinrichtung günstiger und können zudem durch Leistungen der Angehörigen verringert werden. Die Pflegekassen übernehmen die Pflegekosten bis zu den im Rahmen der in §36 SGB XI festgelegten Höchstbeträgen.

Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Nachfrage notwendig. Diese hohe Nachfrage ist u.a. mit der guten Verkehrsanbindung und der Nähe zu den Mittelzentren Dingolfing und Landau a.d. Isar, die attraktive Lage im Unteren Isartal in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet entlang der Isar sowie in der guten wirtschaftlichen Lage im Umfeld mehrerer Mittelzentren zu begründen. Im direkten Umfeld finden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte (Edeka, Netto) sowie eine Bushaltestelle. Mit der Darstellung der Sondergebietsfläche soll die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnungen mit Pflegeangebot und auch der zukünftige Bedarf gedeckt werden.

Gemäß den Zielen der Landesplanung zur Innenentwicklung handelt es sich bei der Fläche überwiegend um eine Innenbereichsfläche und ist von 3 Seiten von Bebauung der Ortschaft Gottfriedingerschwaige umgeben. Nur nach Norden wird die Bebauung geringfügig erweitert. An die bestehende Infrastruktur kann angeschlossen werden.

Die Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden. Es wird darauf geachtet, dass städtebaulich die gestalterischen Festsetzungen der umgebenden Bebauung und somit dem Ortsbild weitgehend entsprechen.

1.4 Bedarfsnachweis

Laut der Erfassung aus Statistik kommunal¹ der Gemeinde Gottfrieding vom Mai 2025 und der Hochrechnung im Demographie-Spiegel² ist die Bevölkerungsentwicklung leicht steigend, zudem ist durch den demographischen Wandel ein Anstieg von über 50 % der über 65-Jährigen bis 2033 prognostiziert. Dies bedingt die Bereitstellung von Wohnraum für überwiegend ältere Personen in kleinen, barrierefreien Haushalten. Dies erfüllt das geplante Sondergebiet mit der konkreten Planungsabsicht.

Da es sich lediglich um eine, für das Gesamtvorhaben im Verhältnis, kleine Fläche mit 5.800 m² handelt, die zwischen zwei bereits bebauten Grundstücken liegt und bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist, wird auf eine weiterführende Bedarfsanalyse verzichtet.

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Lage

Die Planungsfläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Gottfriedingerschwaige, einem Ortsteil der Gemeinde Gottfrieding. Der Geltungsbereich ist im Süden durch die Hauptstraße (St 2074) und deren baulich getrennten Geh- und Radweg, im Westen und Südwesten durch ein Sondergebiet zur Nahversorgung, auf welchem sich ein Discounter mit seinen Stellplätzen befindet, und im Osten durch ein Sondergebiet für Seniorenwohnen mit

¹ (Statistik Kommunal 2024 - Gemeinde Gottfrieding 09 279 116, 2025)

² (Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Gottfrieding Berechnungen bis 2033, 2021)

einem Senioren-Zentrum begrenzt. Nach Norden setzt sich die freie Flur mit landwirtschaftlichen Flächen (intensiv genutzte Ackerfläche) fort.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Gottfrieding in der Region 13 – Landshut und ist als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Zudem liegt Gottfrieding auf einer Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Dingolfing und Landau a.d. Isar.³

2.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 5.800 m². Dabei werden die Fläche der Flur-Nr. 663/3 und Teilflächen der Flur-Nrn. 672 und 671 der Gemarkung Gottfrieding überplant.

2.3 Bestand und umgebende Bebauung

Das Planungsgebiet wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Osten befindet sich derzeit ein geschotterter landwirtschaftlicher Feldweg, der der Bewirtschaftung der Ackerfläche dient. Westlich des Weges befinden sich eine Hochstaudenflur und ein Gebüsch, welche im Zuge der Planung entfernt werden müssen. Im Norden des bestehenden Einkaufsmarktes befindet sich ein Gehölz, das zum großen Teil auf dem Grundstück des Einkaufsmarktes steht und zum Teil auf der Planungsfläche. Dieses Gehölz besteht überwiegend aus Weide, Hartriegel, Hasel und Rose und weiteren überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung. Ein Teil des Gehölzes auf der Planungsfläche muss entfernt werden, ein bis zu 5,0 m breiter Gehölzstreifen kann erhalten bleiben. Dieser ist zu schützen. Das Gehölz und die Bäume auf dem Grundstück des Einkaufsmarktes sind von der Planung unberührt und bleiben vollständig erhalten.

Im Süden, angrenzend an die Planungsfläche verläuft der öffentliche Geh- und Radweg mit seinem begleitenden Grünstreifen. Auf diesem Grünstreifen befindet sich eine Gehölzgruppe aus Eschen, Bergahorn und Feldahorn. Der Kronenbereich der großen Eschen ragt auf die Planungsfläche. Daher wird dieser Bereich im Bebauungsplan als zum Erhalt festgesetzt und besondere Schutzmaßnahmen dieses Astüberhangs und des Wurzelbereichs der Bäume formuliert.

³ (Regionalplan 13 - Landshut, 2024)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“



Abb. 2: Drohnenfoto von Südwesten; Foto Bernhard (Juni 2023)



Abb. 3: Ansicht von Süden – Feldweg, Gebüsch und Hochstaudenflur; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“



Abb. 4: Ansicht von Westen – Gehölzgruppe entlang des Geh- und Radweges (Erhalt); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)



Abb. 5: Ansicht von Osten – Gehölzgruppe entlang des Geh- und Radweges (Erhalt); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“



Abb. 6: Ansicht von Westen – Ackerfläche (Maisfeld) und angrenzende Gehölzgruppe entlang des Geh- und Radweges (Erhalt); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)

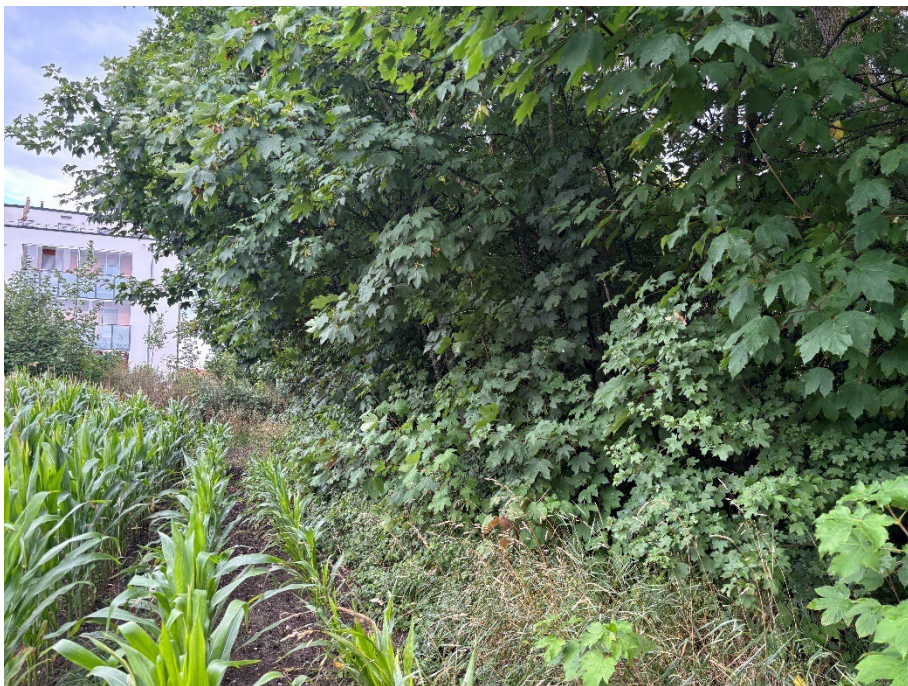


Abb. 7: Ansicht von Westen – Ackerfläche (Maisfeld) und angrenzende Gehölzgruppe am Geh- und Radweg mit Astüberhang (Erhalt); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“



Abb. 8: Ansicht von Osten – Gehölzfläche mit Weide nördlich Netto; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)

Umgebende Bebauung

Westlich der Planungsfläche befindet sich ein eingeschossiger Verbrauchermarkt in einem Sondergebiet Nahversorgung.



Abb. 9: Ansicht von Südosten – Verbrauchermarkt westlich der Planungsfläche; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“

Das Grundstück östlich der Planungsfläche ist bereits mit einem Senioren-Zentrum mit mehreren Gebäuden bebaut. Diese wurden 3- bis 4-geschossig errichtet und weisen zum großen Teil Gründächer auf.



Abb. 10: Ansicht von Süden – Senioren-Zentrum östlich der Planungsfläche; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)

Die südlich gelegene Wohnbausiedlung ist geprägt von überwiegend 2-geschossigen Häusern mit Satteldächern und einer durchgehenden Reihe von Garagen.



Abb. 11: Ansicht von Nordwesten – Wohnbebauung nördlich der Staatsstraße; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“

Das Planungsgebiet ist relativ eben und fällt von Süden mit ca. 352 m ü. NHN auf 351 m ü. NHN im Norden leicht ab.

Denkmalschutz

Das Bodendenkmal D-2-7341-0168 („*Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.*“) liegt ca. 380 m nordwestlich der Planungsfläche. Durch die Entfernung kann eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals ausgeschlossen werden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

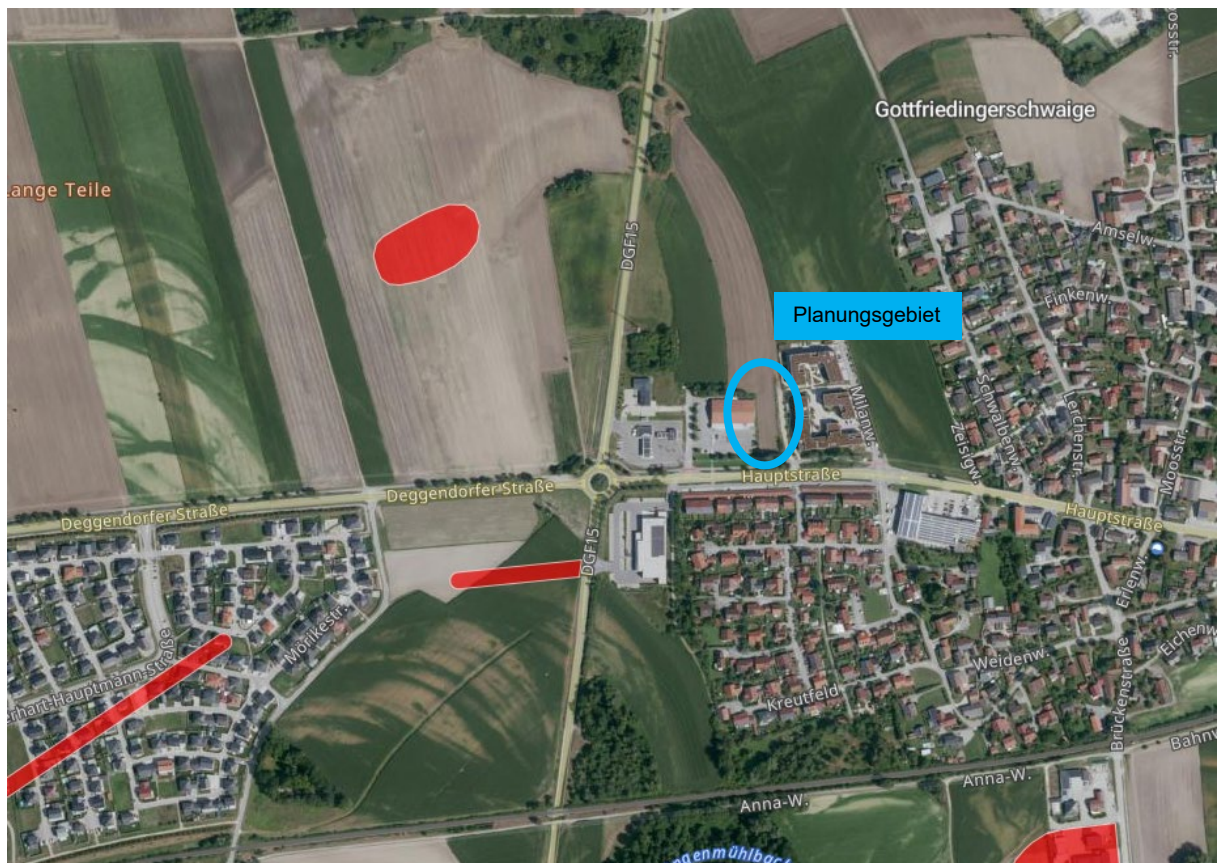


Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

⁴ (BayernAtlas, 2025)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hiervorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine kartierten Baudenkmäler. Das nächste Baudenkmal befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung in der Ortsmitte von Gottfrieding und ist von der Planungsfläche aus nicht sichtbar. Dieses befindet sich in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereich, so dass keine baubedingten oder anderweitigen Beeinflussungen stattfinden. Eine Erheblichkeit des Vorhabens auf Baudenkmäler ist damit nicht gegeben.

Sachgüter

Bei der Planungsfläche handelt es sich überwiegend um eine landwirtschaftliche Fläche mit hoher Ertragsfähigkeit. Spartenleitungen sind nur in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Gottfrieding im allgemeinen ländlichen Raum.⁵

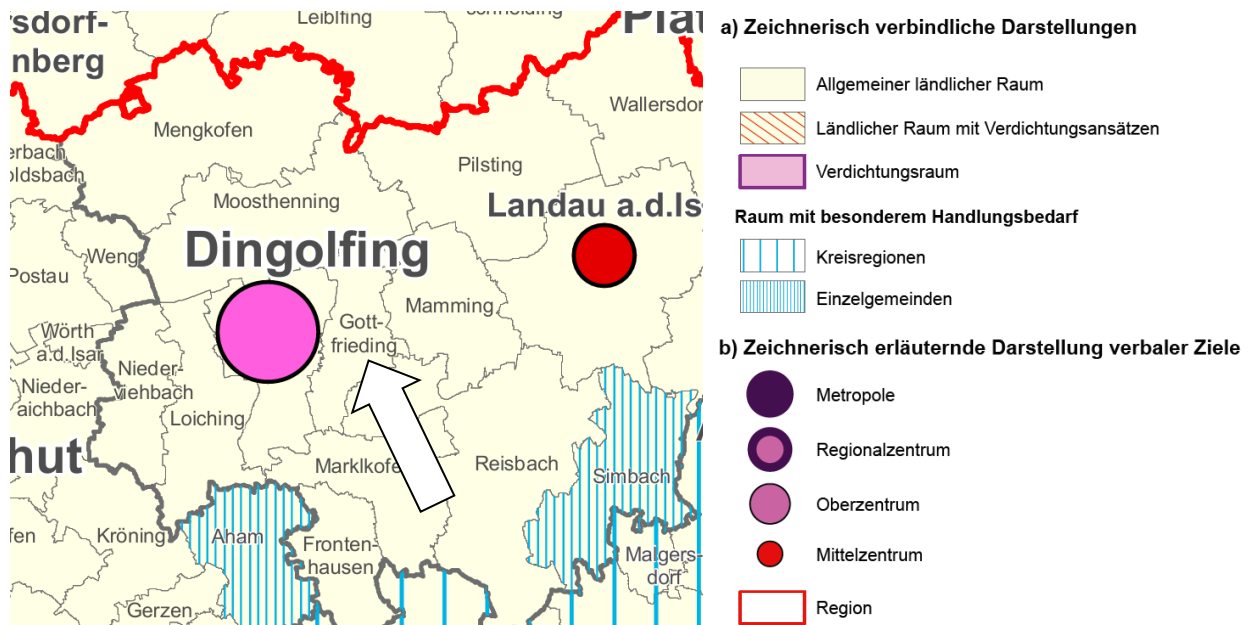


Abb. 13: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

- 1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit**
 - 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**
 - 1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.**
 - 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung**
 - 1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.**
- 1. 2 Demographischer Wandel**
 - 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen**
 - (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.**

⁵ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

- 1.2.2 *Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*
- 3 Siedlungsstruktur**
- 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**
- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*
- 3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot**
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*
- 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur**
- 8.1 Soziales**
- (Z) *Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.*
- (Z) *Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.*

Eine Übereinstimmung mit dem Grundsatz 3.1 LEP ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur orientiert.

Mit der Ausweisung des sonstigen Sondergebietes „SO Betreutes Wohnen Plus“ soll der dringende und zukünftige Bedarf an betreutem Wohnen und einem vollumfänglichen Pflegeangebot 24 Stunden vor Ort durch einen Pflegedienst geschaffen werden. Im vorliegenden Fall möchte ein Investor angrenzend an ein bestehendes Senioren-Zentrum, welches bereits durch ihn errichtet wurde, ein weiteres Objekt mit Pflegeangebot errichten. Daher ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für diese Fläche, die sich bereits zwischen zwei bebauten Flächen befindet, erforderlich.

Da es sich lediglich um eine kleine Fläche mit 0,6 ha für die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet handelt, wird auf eine weiterführende Bedarfsanalyse verzichtet (sh. Punkt 1.4 Bedarfsnachweis).

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“

Gemäß den Zielen der Landesplanung zur Innenentwicklung mit der Verwendung einer Innenbereichsfläche innerhalb der Ortschaft Gottfriedingerschwaige mit nur einer geringfügigen Erweiterung nach Norden entspricht die Entwicklung dieser Fläche den Zielen der Landesplanung. An die bestehende Infrastruktur kann angeschlossen werden.

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Gottfrieding in der Region 13 – Landshut und ist als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Zudem liegt Gottfrieding auf einer Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Dingolfing und Landau a.d. Isar.⁶

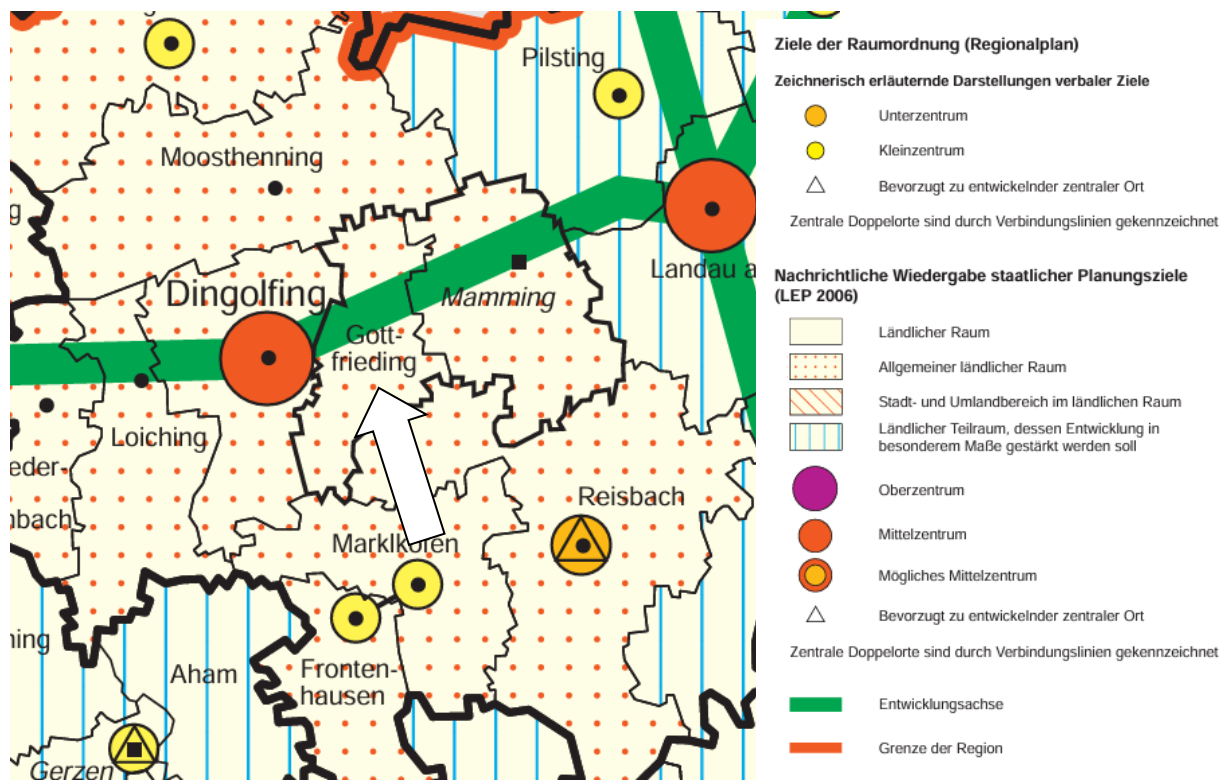


Abb. 14: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Landshut, Karte – Raumstruktur; (Regionalplan 12), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 13 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen (Z)
- Erhalt gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)
- aktive Begleitung des Wandels in Wirtschaft und Gesellschaft (Ausbau standortspezifischer Stärken, ausgewogene Verteilung von Nutzen und Lasten, die gegenseitige Funktionsergänzung entsprechend den räumlichen Eigenarten und Fähigkeiten) (G)
- ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe (G)
- Erhalt und Entwicklung als eigenständigen, gesunden Lebensraum
- Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen mit einem entsprechenden quantitativen wie qualitativen Arbeitsplatzangebot

⁶ (Regionalplan 13 - Landshut, 2024)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen. In allen Teilräumen sollen die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen durch gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen bewältigt werden. Potentiale sollen erhalten und die Stärken der Teilräume weiterentwickelt werden. Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Laut der Erfassung aus Statistik kommunal⁷ der Gemeinde Gottfrieding vom Mai 2025 und der Hochrechnung im Demographie-Spiegel⁸ ist die Bevölkerungsentwicklung leicht steigend, zudem ist durch den demographischen Wandel ein Anstieg von über 50 % der über 65-Jährigen bis 2033 prognostiziert. Dies bedingt die Bereitstellung von Wohnraum für überwiegend ältere Personen in kleinen, barrierefreien Haushalten. Dies erfüllt das geplante sonstige Sondergebiet.

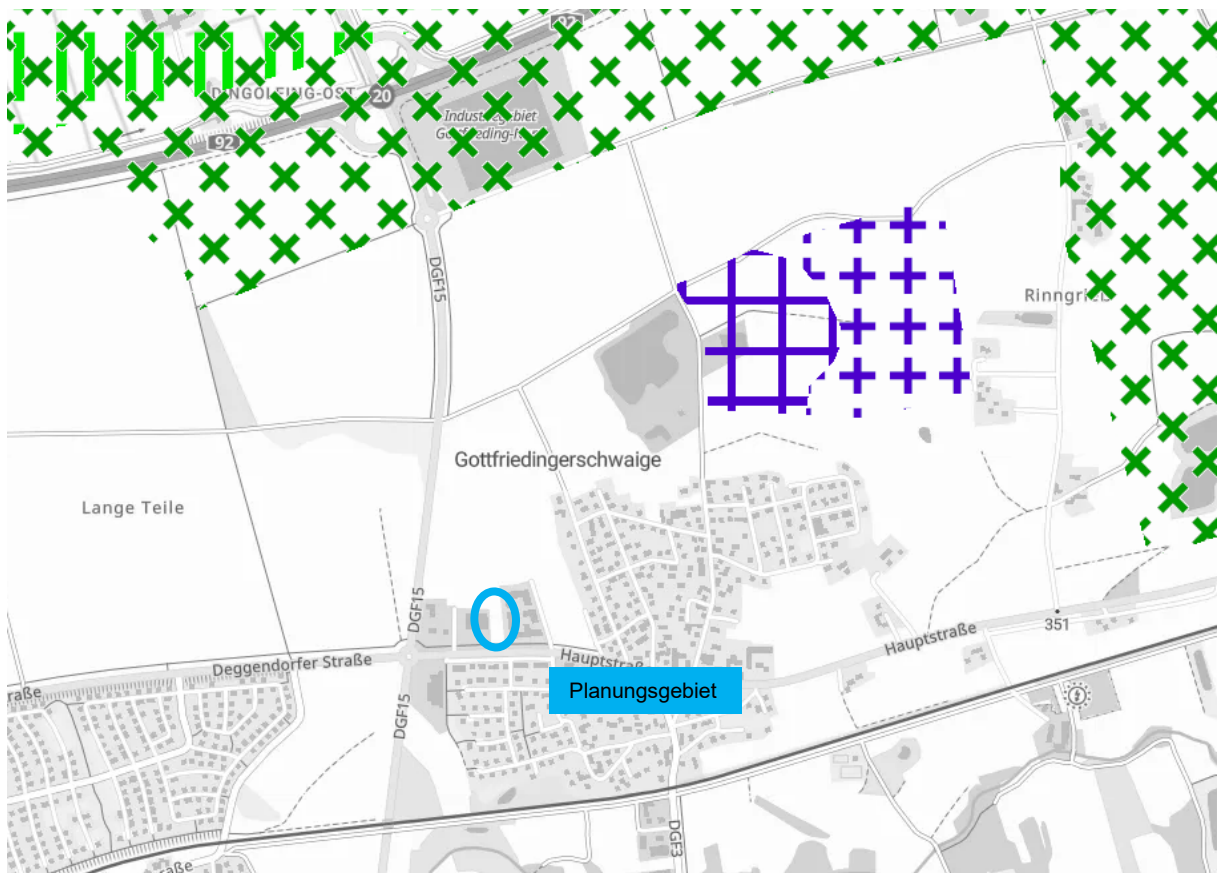


Abb. 15: WebKarte mit Darstellung der Regionalplanung Bayern; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Lila kariert:	Vorranggebiet für Bodenschätze
Lila gekreuzt:	Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze
Grün gekreuzt:	landschaftliches Vorbehaltsgebiet
Grün strichliert:	regionaler Grünzug

⁷ (Statistik Kommunal 2024 - Gemeinde Gottfrieding 09 279 116, 2025)

⁸ (Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Gottfrieding Berechnungen bis 2033, 2021)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“

Die Planungsfläche liegt weder in einem Vorbehaltsgebiet noch einem Vorranggebiet der Regionalplanung.

Schlussfolgerung

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung durch die Planung erfüllt werden können.

3.2 Überschwemmungsgebiete, Hochwasser, Starkregenereignisse

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes entlang der Isar erkennbar. Aus der Karte ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.⁹

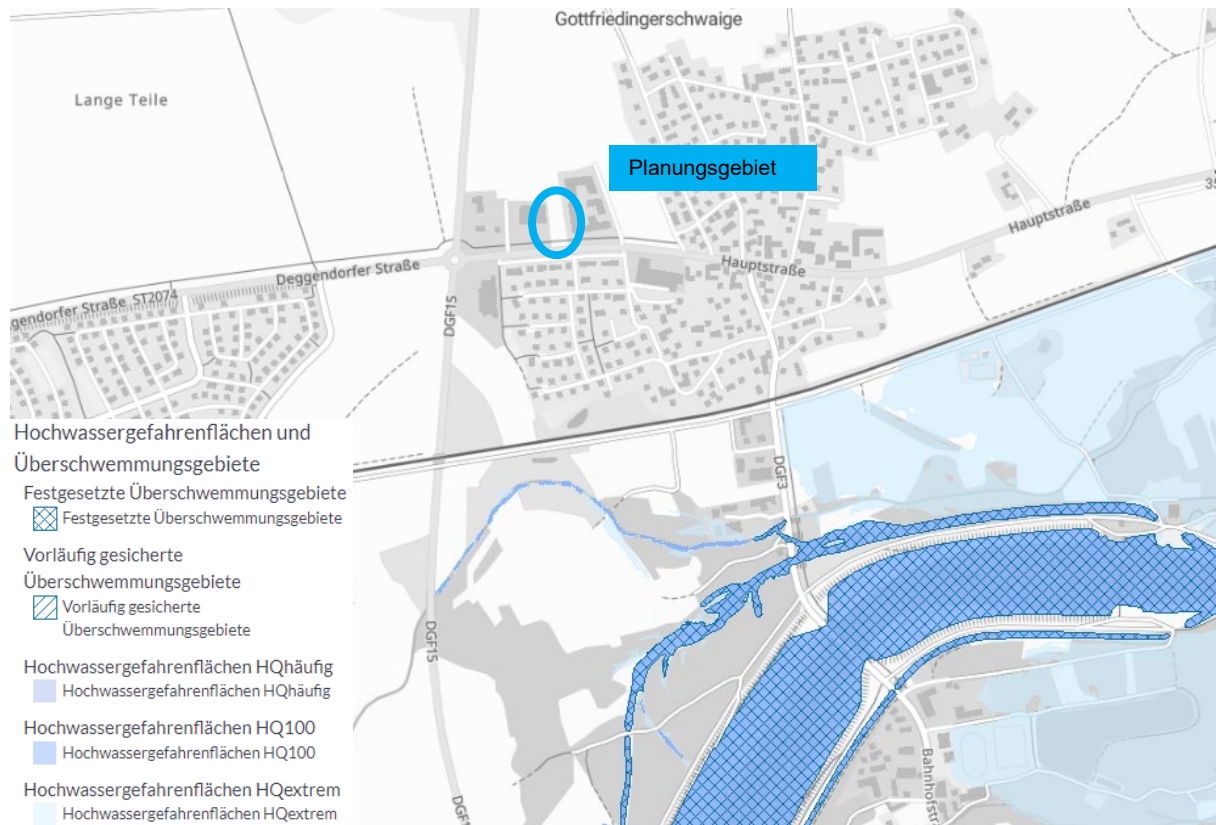


Abb. 16: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen; (Umwelt-Atlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Ergänzend dazu ist auf mögliche **Starkniederschlagsereignisse** hinzuweisen. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

⁹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser>). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt. Daraus ist ersichtlich, dass sich im westlichen Geltungsbereich (Zufahrtsbereich) am Rand eine Senke befindet, die einen möglichen Aufstaubereich darstellt.¹⁰

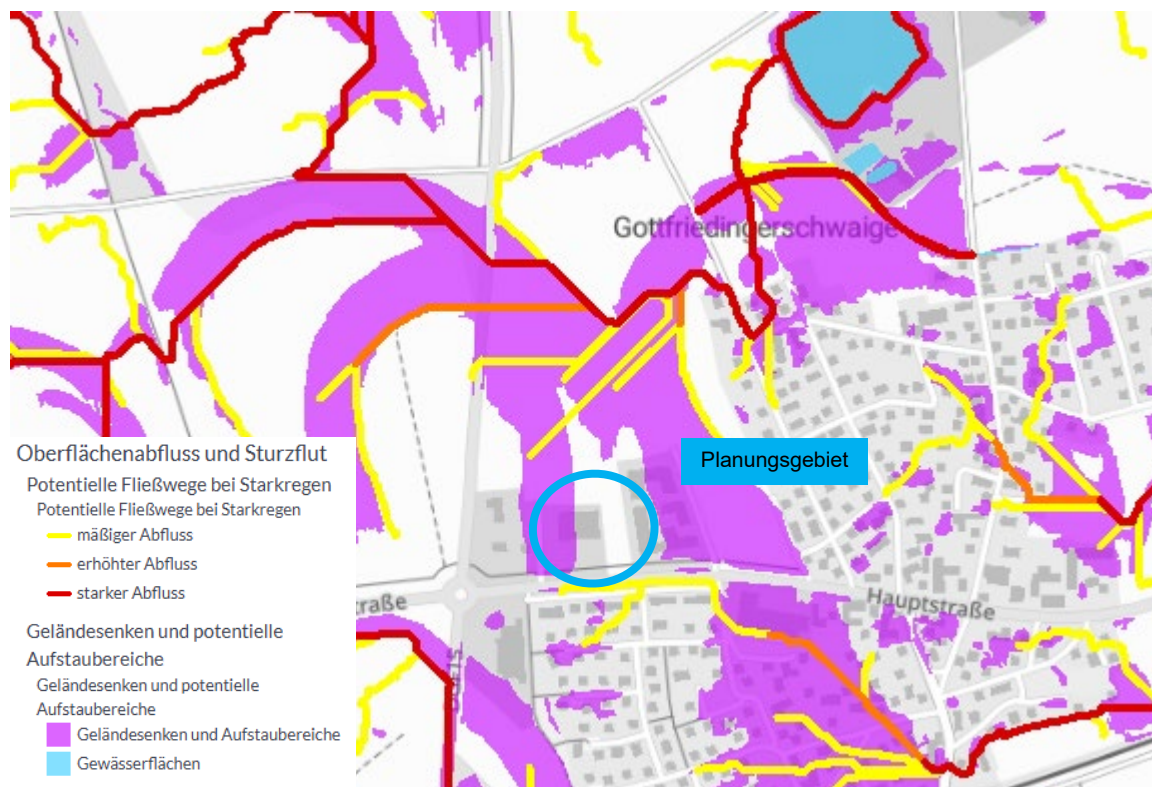


Abb. 17: WebKarte mit Darstellung der Fließwege und Aufstaubereiche; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich

Die Geländesenke ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Fläche, in welcher das Gebäude errichtet wird, liegt jedoch außerhalb des potentiellen Aufstaubereiches. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der

¹⁰ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Auf die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.

3.3 Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten, kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation, ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

An Hand der Karte des UmweltAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich liegt.¹¹

¹¹ (BayernAtlas, 2025)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“

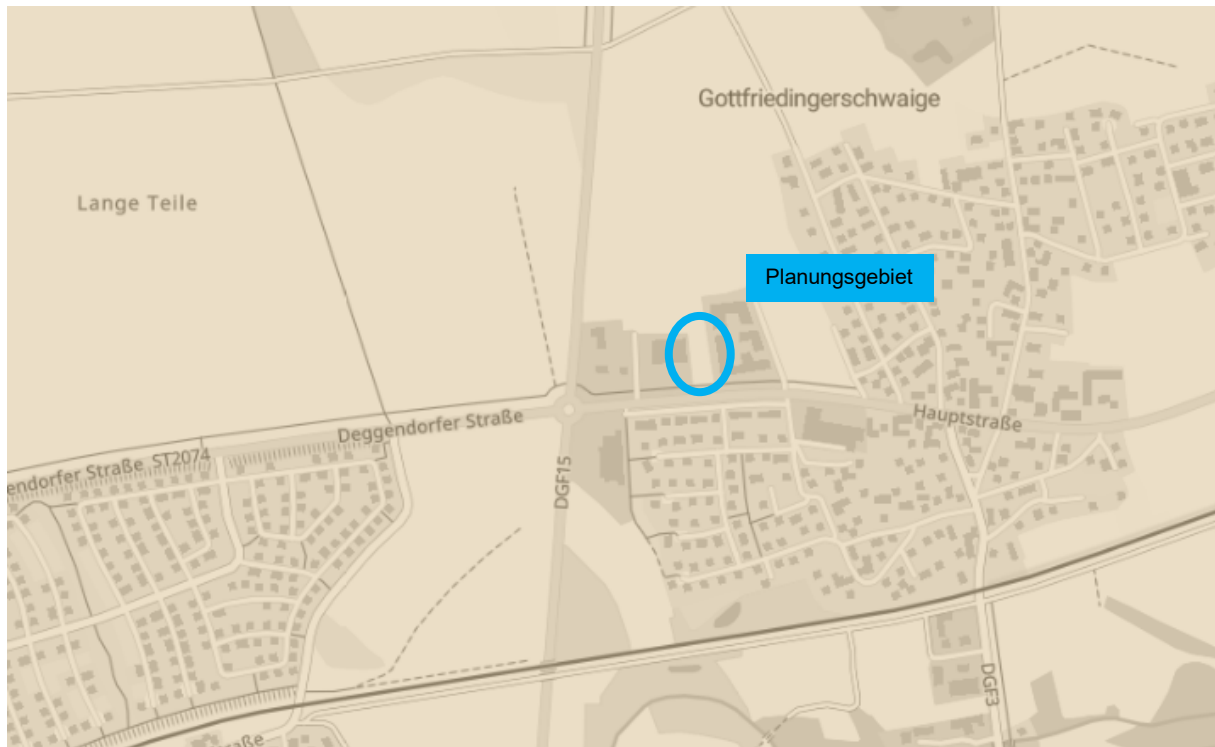


Abb. 18: WebKarte mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (UmweltAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensibler Bereich

3.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding einschl. dem Deckblatt Nr. 8 stellt im südlichen Planungsbereich eine Mischgebietsfläche und im nördlichen Bereich eine Gewerbegebietsfläche dar. Zudem überlappt der Geltungsbereich im Südwesten eine Sondergebietsfläche für Nahversorgung. Diese Flächen sind mit einer Signatur für eine geplante Durchgrünung und Ortsrandeingrünung von Bauflächen überlagert.

Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan. Daher wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding in diesem Bereich nachrichtlich geändert.

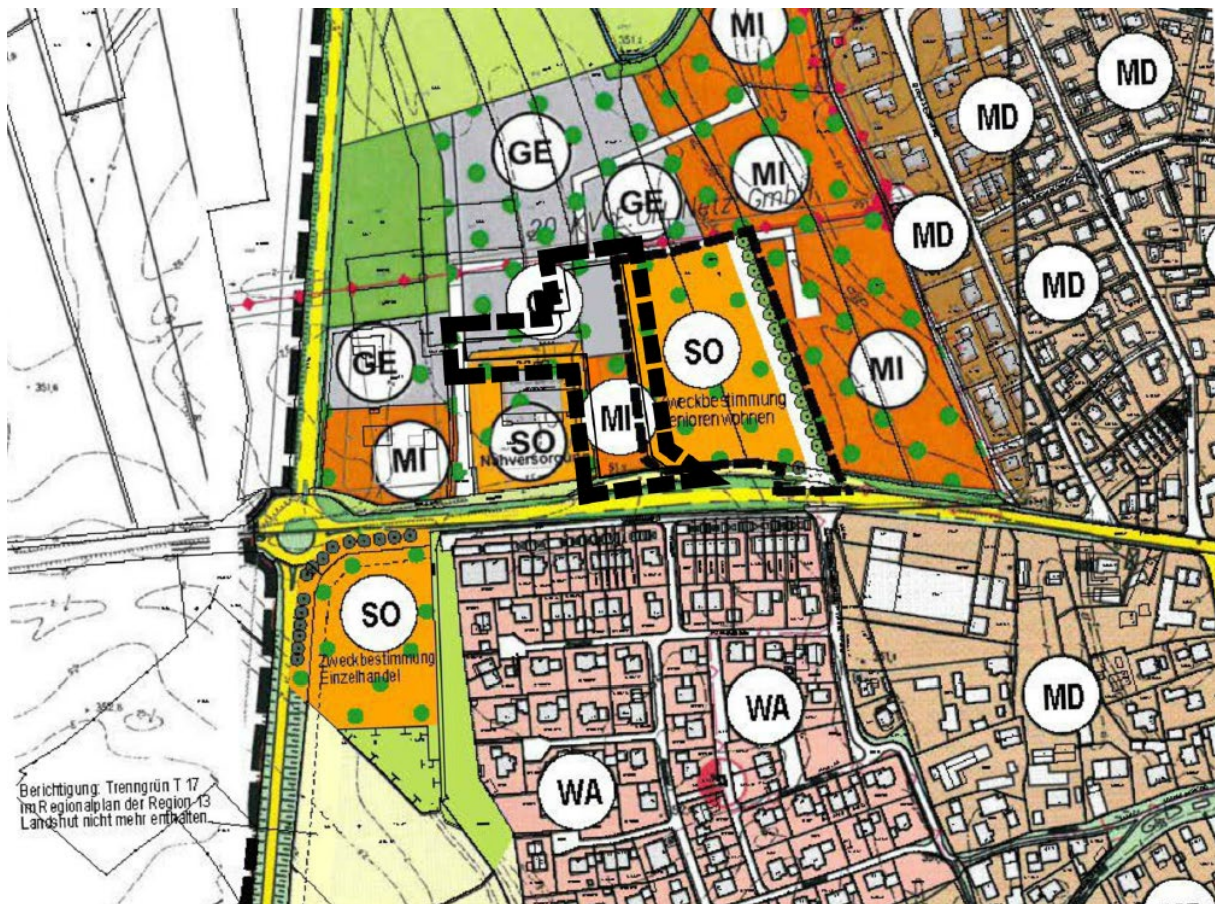


Abb. 19: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding mit Deckblatt Nr. 8 (Planungsfläche schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption für die Planungsfläche sieht eine Änderung von einer bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen Plus“ vor. Die Planungsfläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Gottfriedingerschwaige, einem Ortsteil der Gemeinde Gottfrieding, und ist durch ihre Lage bereits durch die bestehende Bebauung im Westen und Osten als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar. Daher stellt diese Änderung eine sinnvolle Fortsetzung der Bestandsbebauung entlang der Staatsstraße St 2074 dar.

Im sonstigen Sondergebiet ist ein Geschosswohnungsbau mit einer max. Gebäudehöhe von 13,5 m vorgesehen, der sich auf Grund des Grundstückszuschnittes in Nord-Süd-Richtung erstreckt. Der Baukörper wird durch Vor- und Rücksprünge optisch gegliedert.

In den Bauflächen der bestehenden angrenzenden Siedlungsgebiete finden sich als Dachform überwiegend Satteldächer. Kleinteilige Bebauung durch Wohngebäude befindet sich jedoch nur südlich der Staatsstraße 2074. Im Osten direkt anschließend grenzt bereits ein 3- bis 4-geschossiges Senioren-Zentrum mit begrünten Flachdächern an. Daher wird diese Bauform für die Fläche im Geltungsbereich weitergeführt. Ebenfalls wird hier eine Dachbegrünung verpflichtend festgesetzt.

Die Festsetzungen werden auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für das Bauvorhaben zu schaffen.

Die maximale Kubatur des Gebäudes wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Gebäudehöhe (GH) und die Festsetzung eines Flachdachs ausreichend begrenzt.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von Westen her über eine bestehende Stichstraße und deren geplante Weiterführung, die in einem Wendehammer endet. Die PKW-Stellplätze bzw. Carports befinden sich daher im nördlichen Geltungsbereich. Eine unmittelbare Anbindung an die Hauptstraße (St 2074) erfolgt nicht. Jedoch wird die Planungsfläche fußläufig mit dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße verbunden.

Im Süden führt die vielbefahrene Staatsstraße St 2074 vorbei. Aus dieser Richtung ist die Planungsfläche durch ein den Geh- und Radweg begleitendes Gehölz eingegrünt, das erhalten bleibt. Nach Westen und Osten erfolgt ein Anschluss an die Bestandsbebauung. Im Westen, entlang der Zufahrt, wird ein Teil des bestehenden Gehölzes gerodet, jedoch wird ein ca. 5 m breiter Gehölzstreifen erhalten. Durch die festgesetzten Großbäume wird das Objekt eingegrünt. Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“ ist die Schaffung des Baurechtes für ein sonstiges Sondergebiet, um einen Geschosswohnungsbau für betreutes Wohnen Plus realisieren zu können.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe sowie Aufschüttungen und Abgrabungen und Durchgrünungen
- die Regelung des Verkehrs
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der Immissionsschutz
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO „Betreutes Wohnen Plus“.

Ausgestaltung der Wohnbereiche

Die Gestaltung und der Ausbau der 1- und 2-Zimmer-Wohnungen stellen sicher, dass die Bewohner trotz altersbedingter körperlicher oder geistiger Einschränkungen oder aus Behinderung, Krankheit oder Unfall herrührender vergleichbarer Einschränkungen noch weitgehend selbstständig bzw. mit zeitweiliger ambulanter Unterstützung ihr Wohnen durchführen können.

Sicherstellung der sozialen Teilhabe

Hergestellt werden – und sind dementsprechend für die Bewohner verfügbar – großzügige Räumlichkeiten für Begegnung und Veranstaltungen, multifunktional nutzbare Räume für Friseur, Fußpflege, Physiotherapie und weiter eigenständige Räumlichkeit für ambulanten Dienst zur Betreuung und ambulanten Pflege der Wohnnutzer.

Gewährleistung von Sicherheit und Versorgung

Allgemeine und individuelle Ruf- und Notrufmöglichkeiten sind technisch sicherzustellen.

Zulässige Nutzungen

Zulässig sind nur Wohnnutzungen des Betreuten Wohnens und Einrichtungen wie Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume, Dienstleistungen, Räumlichkeiten für den ambulanten Dienst, Übergabeküche, Verwaltung sowie Tagespflege in Funktionszusammenhang und mit Ausrichtung auf Unterstützung und Betreuung der Bewohner des Betreuten Wohnens.

Alle anderen Nutzungen sind demnach ausgeschlossen. Durch diese Einschränkung der Nutzung kann kein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung bezüglich der naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Bezugnahme des geplanten Bauvorhabens getroffen. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung für das sonstige Sondergebiet auf 0,6 festgesetzt. Die Berechnung der Grundflächenzahl für Projekte innerhalb der Planungsfläche erfolgt unter Bezugnahme des gesamten Geltungsbereiches. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 ist erforderlich um den Fahrgassen und PKW-Stellplätzen gerecht zu werden. Dies wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da die Freiflächen um die geplanten Objekte ein- und durchgegrünt werden. Durch die Festsetzung der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 bei den PKW-Stellplätzen und der Festsetzung einer Dachbegrünung wird der notwendigen Versickerung von Niederschlagswasser Rechnung getragen und dem hohen Versiegelungsgrad entgegengewirkt.

Generell ist eine verdichtete Bauweise im Sondergebiet erwünscht, auch um dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. Somit soll die neu geplante Betriebsfläche möglichst effektiv ausgenutzt werden können. Durch die umlaufend festgesetzten Baumstandorte und die bestehenden Eingrünungen ist das sonstige Sondergebiet ausreichend eingegrünt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Gebäudehöhe (GH)

Die zulässigen Gebäudehöhen für bauliche Anlagen werden entsprechend der zukünftigen Planung bezogen auf den eingetragenen Höhenbezugspunkt von 352,70 m ü.NHN festgesetzt. Als maximale Höhe für Hauptgebäude innerhalb der Planungsfläche sind 13,5 m, für Nebengebäude sind 3,5 m erlaubt, wobei der Höhenbezugspunkt der maximalen Oberkante des Erdgeschossfußbodens in Meter über Normalhöhennull mit einem Spielraum von +/- 50 cm entspricht.

Als oberster Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der baulichen Anlage bzw. die Oberkante Attika maßgebend. Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt maßgebend.

In dem durch großflächige und hohe Gebäude geprägten Gebiet ist diese Gebäudehöhe städtebaulich vertretbar. Das östlich gelegene Seniorenheim besitzt ebenfalls eine Wand- / Firsthöhe von ca. 13,0 m. Durch die festgesetzte Einhaltung des Abstandflächenrechts gem. Art. 6 BayBO zu den angrenzenden Nachbarn ist die ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt.

Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen maximal bis zu 2,0 m, gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Wand-/Firsthöhe, die Wand-/Firsthöhe überschreiten, maximal aber nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über der maximal festgesetzten Wand-/Firsthöhe. So bleiben diese von der Straße bzw. von den umliegenden Gebäuden aus weitgehend unauffällig.

Hausformen und Anzahl der Wohnungen

Um dem städtebaulichen Konzept gerecht zu werden, wird die Anzahl der Wohnungen bzw. Wohneinheiten im Betreuten Wohnen Plus in Anlehnung an die Vorplanung begrenzt. Im sonstigen Sondergebiet ist daher max. 1 Einzelhaus mit max. 140 Wohneinheiten zulässig.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer das Gebäude zu errichten ist. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf ein verträgliches Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Nebengebäuden und Nebenanlagen begrenzt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Bauweise

Auf Grund des Zuschnittes des Grundstückes kann nur ein langgestrecktes Gebäude errichtet werden. Daher wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Gebäude über 50 m betragen. Ein seitlicher Grenzabstand von mind. 3,0 m ist einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:

- befestigte Wege,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- Fahrradabstellanlagen, soweit sie nicht Gebäude sind,
- Müllauffstellflächen,
- Terrassen, auch mit Überdachungen, mit einer Fläche bis zu 40 m² und einer Tiefe bis zu 4,5 m,
- nach BayBO in den Abstandsflächen zulässige Servicestationen für Elektro-Mobilität mit ihren Überdachungen für Kfz und Rad,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Somit sind Garagen und Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen für Nebenanlagen sowie innerhalb der blauen Baugrenzen zulässig. Im Übrigen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Vor die Außenwand vortretende Bauteile

Ausnahmsweise können Balkone und untergeordnete Glasüberdachungen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m überschreiten.

4.4 Örtliche Bauvorschriften nach BayBO und gestalterische Festsetzungen

Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Daher werden die Abstandsflächen gem. den Vorschriften des Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung festgesetzt. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Stellplatzanzahl

Da die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Gottfrieding vom 20.08.2025 und die GaStellV keinen Stellplatzschlüssel für Betreutes Wohnen ausgibt, wird festgesetzt, dass bei den festgesetzten Nutzungen im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Betreutes Wohnen Plus" 0,2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind max. 140 Wohneinheiten zulässig. Ein geringerer Stellplatzbedarf gegenüber „normalem Wohnen“ ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt.

Bei den zukünftigen Bewohnern handelt es sich um ältere Personen oder Personen mit Einschränkungen, die erfahrungsgemäß nur in sehr geringem Umfang über eigene Fahrzeuge verfügen und ein anderes Mobilitätsverhalten aufweisen als jüngere Personen oder Familien. Die Bewohner werden meist durch Angehörige versorgt, nutzen überwiegend öffentliche Verkehrsmittel oder gehen zu Fuß. Zudem werden ausreichend Fahrradstellplätze geschaffen. Der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen ist somit gering.

Durch den eingeschränkten Mobilitätsbedarf stehen alternative Angebote wie ÖPNV (in unmittelbarer Nähe), Fahrdienste oder Kooperationen mit Taxiunternehmen zur Verfügung.

Die Reduzierung des Stellplatzbedarfs im Betreuten Wohnen Plus kann dazu beitragen, den Verkehr und damit verbundene Umweltauswirkungen zu verringern. Dies steht im Einklang mit Zielen zur Förderung nachhaltiger Mobilität und der Reduzierung von CO₂-Emissionen und dem ökologischen Fußabdruck.

Eine Reduzierung der Kfz-Stellplätze entspricht dem tatsächlichen Bedarf und ermöglicht eine nachhaltige und flächenschonende Nutzung des Grundstücks.

Im übrigen und ansonsten gilt für Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung die geltende Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Gottfrieding. Ein vorhandener Gebäudebestand auf dem Grundstück wird dabei nicht berücksichtigt. Diese Regelung trifft bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich Vorsorge, dass bei veränderter Nutzung der Regelzustand für eine Anwendung der gemeindlichen Stellplatzsatzung sichergestellt wird. Ob und wie weit dann auf

dem Baugrundstück oder einem Nahgrundstück ein Stellplatznachweis für einen Antragsteller möglich sein wird, ist und bleibt dann Herausforderung für den Antragssteller.

Dachform und Dachneigung

Gestalterische Festsetzungen werden für das Dach getroffen. Hier ist ausschließlich ein Flachdach (Dachneigung 0° bis 5°) zulässig. Dieses ist zwingend zu Begrünen. Zur Sicherstellung der Qualität dieser Dachbegrünung wird festgesetzt, dass diese auf mindestens 80% der gesamten nutzbaren Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher standortheimischer Kräuter- und Gräservegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und so zu unterhalten sind. Davon ausgenommen sind Flachdächer mit Terrassennutzung.

Dachflächen-Photovoltaik

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausdrücklich auch in aufgeständerter Form zulässig. Sie müssen jedoch mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sein.

4.5 Grünordnung und Naturhaushalt

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Das Planungsgebiet wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Osten befindet sich derzeit ein geschotterter landwirtschaftlicher Feldweg, der der Bewirtschaftung der Ackerfläche dient. Westlich des Weges befinden sich eine Hochstaudenflur und ein Gebüsch, welche im Zuge der Planung entfernt werden müssen.

Im Norden des bestehenden Einkaufsmarktes befindet sich ein Gehölz, das zum großen Teil auf dem Grundstück des Einkaufsmarktes steht und zum Teil auf der Planungsfläche. Dieses Gehölz besteht überwiegend aus Weide, Hartriegel, Hasel und Rose und weiteren überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung. Ein Teil des Gehölzes auf der Planungsfläche muss entfernt werden, ein bis zu 5,0 m breiter Gehölzstreifen kann erhalten bleiben. Dieser ist zu schützen. Das Gehölz und die Bäume auf dem Grundstück des Einkaufsmarktes sind von der Planung unberührt und bleiben vollständig erhalten.

Im Süden, angrenzend an die Planungsfläche verläuft der öffentliche Geh- und Radweg mit seinem begleitenden Grünstreifen. Auf diesem Grünstreifen befindet sich eine Gehölzgruppe aus Eschen, Bergahorn und Feldahorn. Der Kronenbereich der großen Eschen ragt auf die Planungsfläche. Daher wird dieser Bereich im Bebauungsplan als zum Erhalt festgesetzt und besondere Schutzmaßnahmen dieses Astüberhangs und des Wurzelbereichs der Bäume formuliert.

Das Gebäude wird umlaufend mit Bäumen I. Ordnung eingegrünt und die PKW-Stellplätze werden mit Großbäumen überstellt. Nach Westen und Osten erfolgt ein Anschluss an die Bestandsbebauung. Es entstehen keine Barrieren oder Sichtachsenunterbrechungen durch die Bebauung, die das Landschaftsbild stören. Die Fernwirkung bleibt weitgehend unbeeinträchtigt. Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Durchgrünung

Zur weiteren Durchgrünung des Gebietes wird für das Baugrundstück festgesetzt, dass je angefangener 500 m² Grundstücksfläche 5 heimische Sträucher zu pflanzen sind.

Die Überstellung der PKW-Stellplätze mit Großbäumen wird mit Planzeichen dargestellt. Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

Nicht überbaute Grundstücksfläche

Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kies- und Schotterdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

Gründächer

Da für das Gebäude ein begrüntes Flachdach vorgesehen wird, sind wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung getroffen, um die Qualität sicherzustellen. Daher sind Dachflächen von Flachdächern sind auf mindestens 80% der gesamten nutzbaren Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher standortheimischer Kräuter- und Gräservegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und so zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Flachdächer mit Terrassennutzung. Mit dieser Festsetzung wird sowohl dem Klimaschutz, dem Artenschutz als auch dem Rückhalt von Niederschlagswasser Rechnung getragen.

PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfungpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten). Dies ist auf Grund der notwendigen Versickerung von Niederschlagswasser zwingend erforderlich. Mit dieser Festsetzung wird die mögliche Versiegelung begrenzt, was neben dem Wasserhaushalt auch dem Klimaschutz (Erwärmung von voll versiegelten Flächen) dient.

Zaunsockel

Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten. Dadurch wird die Durchlässigkeit für Kleintiere sichergestellt.

Einfriedungen

Die Zaunanlage ist von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen. Dadurch wird die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder nicht eingeschränkt.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Um massiven Geländemodellierungen entgegenzuwirken und somit den Eingriff in das Landschaftsbild abzumildern, sind auf dem Baugrundstück nur Aufschüttungen von max. 2,0 m zum Ausgleich von Geländesenken und Abgrabungen von max. 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die randlichen Geländemodellierungen zu den nachbarlichen Grenzen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass in das Landschaftsbild nur in dem unbedingt erforderlichen Ausmaß eingegriffen wird.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“

Sonstiges

Durch die Festsetzung zur Verwendung heimischer Pflanzenarten und durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen.

Durch diese grünordnerischen Festsetzungen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

5. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca. 5.800 m ²
--	--------------------------

abzüglich

öffentliche Straßenverkehrsfläche	840 m ²
-----------------------------------	--------------------

öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün mit bestehendem Gehölz)	315 m ²
--	--------------------

Nettobaufläche WA	ca. 4.645 m ²
-------------------	--------------------------

6. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

6.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Verkehr

Westlich des bestehenden Verbrauchermarktes, Anwesen Hauptstraße 3, befindet sich eine ausgebauten Stichstraße, die in die Hauptstraße (St 2074) einmündet. Auf dieser Staatsstraße befindet sich bereits eine Linksabbiegespur. Die Planungsfläche wird von Westen her über diese bestehende Stichstraße und eine öffentliche Erschließungsstraße, die bis zum Baugrundstück führt, erschlossen. Diese geplante Erschließungsstraße mündet in einem Wendehammer.

Eine neue Zufahrt unmittelbar auf die Staatsstraße St 2074 ist nicht vorgesehen. Dies wird durch ein Planzeichen festgesetzt. Innerhalb der Planungsfläche wird in der Projektplanung eine Wendemöglichkeit vorgesehen.

Stellplätze

Auf Bebauungsplanebene werden keine öffentlichen Parkplätze geplant. Die Anwohnerparkplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind PKW-Stellplätze mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Rad- und Gehwege

Die bestehende Stichstraße, über die die Planungsfläche erschlossen wird, weist keinen Gehweg auf. Die Planungsfläche wird jedoch fußläufig im Süden über die Flur-Nr. 988/20 Gemarkung Gottfrieding an den bestehenden straßenbegleitenden Geh- und Radweg entlang der Hauptstraße (St 2074) angebunden.

Wirtschaftswege

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Norden erfolgt derzeit über einen Wirtschaftsweg im Osten. Dieser wird durch die Planung überbaut. Jedoch können die nördlich gelegenen Ackerflächen von Norden her von der DGF 15 angefahren werden. Am übrigen Wegesystem außerhalb des Geltungsbereichs wird nichts verändert.

ÖPNV

Die Gemeinde Gottfrieding ist an den ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, ca. 140 m östlich an der Hauptstraße.

6.2 Staatsstraße St 2074

Die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2074 beträgt 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. In dieser Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang unzulässig. Die Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße St 2074 beträgt 20 m bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger

können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

6.3 Flugplatz Dingolfing

Ca. 1,8 km nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich der Flugplatz des Luftsportvereins (LSV Dingolfing e.V.). Durch die auf Bebauungsplanebene vorgesehene Gebäudehöhe von ca. 13,5 m ist von keiner Beeinträchtigung des Flugverkehrs auszugehen.

6.4 Bestandsleitungen allgemein

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bestandsleitungen. In den angrenzenden Verkehrsflächen sind Sparten verlegt. Bei Bauarbeiten sind jedoch die Spartenpläne sämtlicher Versorgungsträger einzuholen.

Die festgesetzten Pflanzflächen und Baumstandorte sind von neu geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

6.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung Mittlere Vils.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

6.6 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Gottfrieding bereitgestellte Maß von 48 m³/h für die Dauer von mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

6.7 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers innerhalb des Baugrundstücks ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

6.7.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung für die Planfläche erfolgt durch die Verwaltungsgemeinschaft (VG) Mamming nach den durch Satzung festgelegten Entsorgungsbedingungen.

Für die vorgesehenen Planflächen ist dabei hier die Niederschlags- und Regenwasserbeseitigung auf den Planflächen durch Versickerung in der Verantwortung des Grundstücksberechtigten sicherzustellen.

Die auf den Planflächen anfallenden Abwässer – Schmutzwasser – werden zum an der Planfläche anliegenden öffentlichen (Schmutzwasser)Kanal aufgeschlossen. Das bestehende – und auch künftig taugliche – Abwasserleitungsnetz (Kanalnetz) schließt an das Plangebiet unmittelbar an.

Bauwerber müssen für einen Anschluss zur Abwasserentsorgung ihr Schmutzwasseraufkommen nach Art und Umfang für die Gestattung der Anschlussnahme darlegen. Im Übrigen gelten die einschlägige Entwässerungssatzung sowie Beitrags- und Gebührensatzung.

Gegenwärtig ist die Kläranlage der VG Mamming an der Grenze der Leistungsmöglichkeit zu genügender Abwasserreinigung.

Die Verwaltungsgemeinschaft Mamming hat sich daher für die nachhaltige Sicherung der kommunalen und baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Sicherstellung der bestehenden Abwasserentsorgung auf der Grundlage einer Vorstudie entschieden, die Kapazität der Kläranlage Mamming sowie deren verlässliche Reinigungsleistung auf einen Umfang für 9.900 EW zu erweitern durch im Wesentlichen einen Neubau einer SBR-Anlage mit Einbindung einiger verbleibender, bestehender Anlagenteile der bisherigen Anlage.

Für die Vertiefung der Planungsausrichtung hat die Verwaltungsgemeinschaft über die o.g. Vorstudie hinaus ein Plankonzept „Vorplanung“ veranlasst. Die Ergebnisse daraus werden final im Januar 2026 vorliegen.

Darüber erfolgt gegenwärtig die Vergabe der Planungen (Ingenieurplanungen, technische Planungen, Tragwerk und Sonderfachplanungen) mittels VgV-Verfahren bzw. UVgO-Verfahren. Der Planungsstart für das Projekt (Kick-off) ist vorgesehen für Februar 2026.

Die Projekt-Zeitplanung sieht vor, dass zunächst eine „vorgezogene Umbauphase“ zur Aufrechterhaltung des Betriebs der Kläranlage spätestens ab Anfang 2027 eingeordnet wird und nachfolgend dann die Neuerrichtung der Kläranlage so vorankommt, so dass im dritten Quartal 2027 eine Funktionsfähigkeit mit neuer Kapazität und genügender Reinigungsleistung erreicht sein wird („Biologie läuft“). Die Gesamtfertigstellung der Anlage wird nach der bestehenden Planung im Sommer 2028 erfolgen.

Damit ist im Verständnis des Bauplanungsrechts die Erschließung „Abwasserentsorgung“ für die künftig zu errichtenden baulichen Anlagen als gesichert festzustellen.

Für diese Feststellung ist zugrunde gelegt, dass nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan – Annahme: April 2026 - sowie nachfolgend dann möglicher bauaufsichtsrechtlicher Vorhabenzulassung - Annahme: August 2026 – bis zur Nutzungsaufnahme von Bauvorhaben wenigstens 15 bis 18 Monate Ausführungszeitraum erforderlich sind.

Darüber hinaus kann und soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass ein frühester Anschluss an die Schutzwasserentwässerung erst ab 01.01.2028 (bei hier eingeordneter Anlaufphase von drei Monaten) möglich ist und für eine frühere Anschlussnahme die Entsorgung mittels einer Zwischenlösung durch den Anschließenden sicherzustellen ist.

Ergänzend wird das Vorstehende auch im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde sowie im Vertrag mit der VG festgelegt und vereinbart.

6.7.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und dem Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens sind PKW-Stellplätze mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

6.7.3 Wassergefährdende Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenvorordnung AwSV - maßgebend.

6.7.4 Regenwassernutzung

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte sichergestellt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen. Wasserzisternen müssen neben der Brauchwasserfunktion auch noch eine Rückhaltefunktion erfüllen. Hierfür wird zum einen die Vorhaltung eines entsprechenden freien Rückhalteräumtes mittels Zwangsentleerungseinrichtung benötigt sowie eine Drosseleinrichtung.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

6.7.5 Starkregenereignisse

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet, jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 3.2 zu entnehmen.

6.8 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Der zukünftige Bedarf ist mit dem Stromversorger während der Planungsphase abzustimmen. Ein Standort für eine möglicherweise benötigte Trafostation wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Transformatorstation

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation wird, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe von ca. 35 m² benötigt, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass über die Stationsgrundstücke verfügt werden kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das “Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten. Die “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der Versorgungsanlagen können online über <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html> eingesehen werden.

Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

6.9 Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen.

6.10 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den AWW Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn geordnet entsorgt. Innerhalb der Planungsfläche ist ein Wendehammer (öffentliche Erschließungsstraße) vorgesehen. Ist hier eine Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen nicht gegeben, müssen die Mülltonnen des Baugebietes, die nicht durch die Müllabfuhr angefahren werden können, an den Abfuhrtagen an der Hauptstraße bereitgestellt werden.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

6.11 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

6.12 Bodenschutz, Aushubarbeiten, Altlasten

6.12.1 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.12.2 Aushub

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

6.12.3 **Altlasten**

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Lärm

Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Bebauung ist nicht auszugehen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Gottfrieding hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 17.11.2025, Auftrags-Nr. 9268.1 / 2025 - JB, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Sondergebiet (hier: Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte eines Mischgebietes) durch den Verkehrslärm teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Sondergebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH im vorliegenden Fall durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Die Berechnungen ergaben für den Gewerbelärm keine Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 durch umliegende bestehende und geplante Gewerbe-/ Sondergebietsflächen.

Aktive Schallschutzmaßnahme

Im vorliegenden Fall scheidet ein aktiver Lärmschutz durch eine am Straßenrand zu errichtende Schallschutzwand (-wall) für den Verkehrslärm aus. Abgesehen davon, dass die Wirksamkeit einer solchen Lärmschutzwand (-wall) sehr beschränkt wäre, da der Eintrag der Emissionen in das Plangebiet teilweise nicht verhindert werden können (Überstandslängen), wäre solch eine Lärmschutzwand (-wall) auch städtebaulich wegen der von ihr ausgehenden nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild nicht vertretbar.

Festsetzungen zum Verkehrslärm

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau -Teil 1: Mindestanforderungen") in Gebäuden, für deren Außenfassaden das Planzeichen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit dem Planzeichen "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" gekennzeichneten Fassaden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

Nachweis nach DIN 4109-1:2018-01

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 9268.1 / 2025 - JB, vom 17.11.2025, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

Hinweise

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) auf angemessenen Schutz gegen Verkehrs- und Gewerbelärm nach 16. BImSchV bzw. der DIN 18005 zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 - Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Gemäß § 12 BauVorIV müssen die ggf. erforderlichen Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

7.2 Staub / Geruch

Von zusätzlichen Staub- und Geruchbelastungen ausgehend von der Sondergebietsausweisung ist nicht auszugehen.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

Landwirtschaftliche Anwesen mit Tierhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung, so dass hier von keinen Beeinträchtigungen für das Baugebiet auszugehen ist.

7.3 Lichtemissionen

Auf der vorgesehenen Baufläche wird es betriebsbedingt zu einer geringen Erhöhung der Lichtemissionen kommen.

Zur Verringerung der Beeinträchtigung durch Lichtverschmutzung und zur Reduzierung des nächtlichen Insektenanflugs wird eine „insektenfreundliche“ Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden. Mit diesen Festsetzungen wird auf die Tierwelt im Übergang zu den bestehenden Gehölzen Rücksicht genommen und die Störwirkung durch die Beleuchtung deutlich minimiert.

Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015) zu beachten.¹²

7.4 Elektromagnetische Felder

Ca. 155 m westlich der Planungsfläche an der DGF 15 befindet sich ein Funkmast. Die Sicherheitsabstände in Hauptstrahlrichtung sind mit 18,48 m und in Vertikalrichtung mit 5,83 m angegeben.¹³ Diese können mit der Bebauung eingehalten werden. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder innerhalb der Sondergebietsfläche ausgeschlossen sein.

8. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. 2020 lag das globale Mittel der bodennahen Lufttemperatur nach Berechnungen der WMO rund 1,2 °C über dem Mittelwert von 1850 bis 1900. Damit war 2020 das zweitwärmste jemals gemessene Jahr, mit einem sehr geringen Abstand zu dem bisher wärmsten Jahr 2016. Die letzten sechs Jahre waren die weltweit wärmsten Jahre seit 1850. Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen.

Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ende Februar wurde von der Europäischen Kommission eine neue Strategie zur Anpassung an den Klimawandel vorgelegt. Unter anderem sieht diese vor, die Umsetzung lokaler Anpassungsstrategien stärker zu fördern.¹⁴

¹² (LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 2015)

¹³ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2025)

¹⁴ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“ angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- verpflichtende Dachbegrünung bei Flachdächern
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze
- Versickerung des Niederschlagswassers und Ableitung im Trennsystem
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

9. GRÜNNORDNUNG

9.1 Rechtliche Grundlagen

9.1.1 Bestandteile der Planung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieses Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“ nicht abzuhandeln, da sich keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG ergeben.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB sind weitere Bestandteile wie Umweltbericht und Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

9.2 Bestandsaufnahme

9.2.1 Schutzgebiete

9.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet, noch in näherer Umgebung befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)¹⁵.

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß Europarecht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rot: FFH-Gebiet „Mettenbacher, Gießenbacher und Königsauer Moos (Unteres Isartal)“

Lila: Vogelschutzgebiet „Wiesenbrütergebiete im Unteren Isartal“

¹⁵ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

9.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Die Planungsfläche liegt weder in einem Naturpark, Nationalpark oder Naturschutzgebiet. Das Landschaftsschutzgebiet zum „Schutz von Landschaftsteilen in der Stadt Dingolfing, dem Markt Teisbach, sowie den Gemeinden Gottfrieding, Loiching, Mamming und Niederviehbach im Landkreis Dingolfing (LSG "Isartal")“ entlang der Isar liegt ca. 470 m südlich.¹⁶

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.



Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Grün gestreift: Landschaftsschutzgebiet zum „Schutz von Landschaftsteilen in der Stadt Dingolfing, dem Markt Teisbach, sowie den Gemeinden Gottfrieding, Loiching, Mamming und Niederviehbach im Landkreis Dingolfing (LSG "Isartal")“

¹⁶ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“

Feldvogel- oder Wiesenbrüterkulissen

Wiesenbrüter- und Feldvogelkulissen befinden sich ca. 240 m westlich und nördlich der Planungsfläche

Die vom Bebauungsplan betroffene Ackerfläche befindet sich isoliert von den umgebenden weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen und ist im Westen und Osten von Bebauung umgeben. Im Süden verläuft die Staatsstraße. Zudem handelt es sich um eine kleinflächige Ackerfläche. Trotz der Nähe zur Feldvogelkulisse für den Kiebitz ist die Planungsfläche nicht als Lebensraum für Wiesenbrüter einzuordnen. Die Feldbreite zwischen den bestehenden Bebauungen weist ca. 35 m auf. Da Kiebitze eine Minimaldistanz von ca. 100 m einhalten und dieser schmale Acker von höheren und großflächigen Gebäuden und Gehölzen umgeben ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Planungsfläche nicht als Brutplatz oder Revierzentrum geeignet ist.

Da es sich um einen im Verhältnis nur kleinflächigen Eingriff handelt und im weiteren Umfeld großflächig Acker- und Grünlandflächen als geeignete Brut- und Nahrungshabitate vorhanden sind, kann eine essentielle Funktion der Vorhabenfläche für diese Arten ausgeschlossen werden. Daher ist von keiner Betroffenheit dieser Art auszugehen.



Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der Vogelkulissen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Schwarz gestreift: Feldvogelkulisse-Kiebitz um Flugplatz Dingolfing
Grün gestreift: Wiesenbrüterkulisse Königsauer Moos, Großköllnbach

9.2.1.3 Biotopkartierung Bayern / Ökoflächen

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Öko- bzw. Ausgleichsflächen.¹⁷

Die umliegenden Biotope oder Öko- bzw. Ausgleichsflächen werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotope auszugehen.

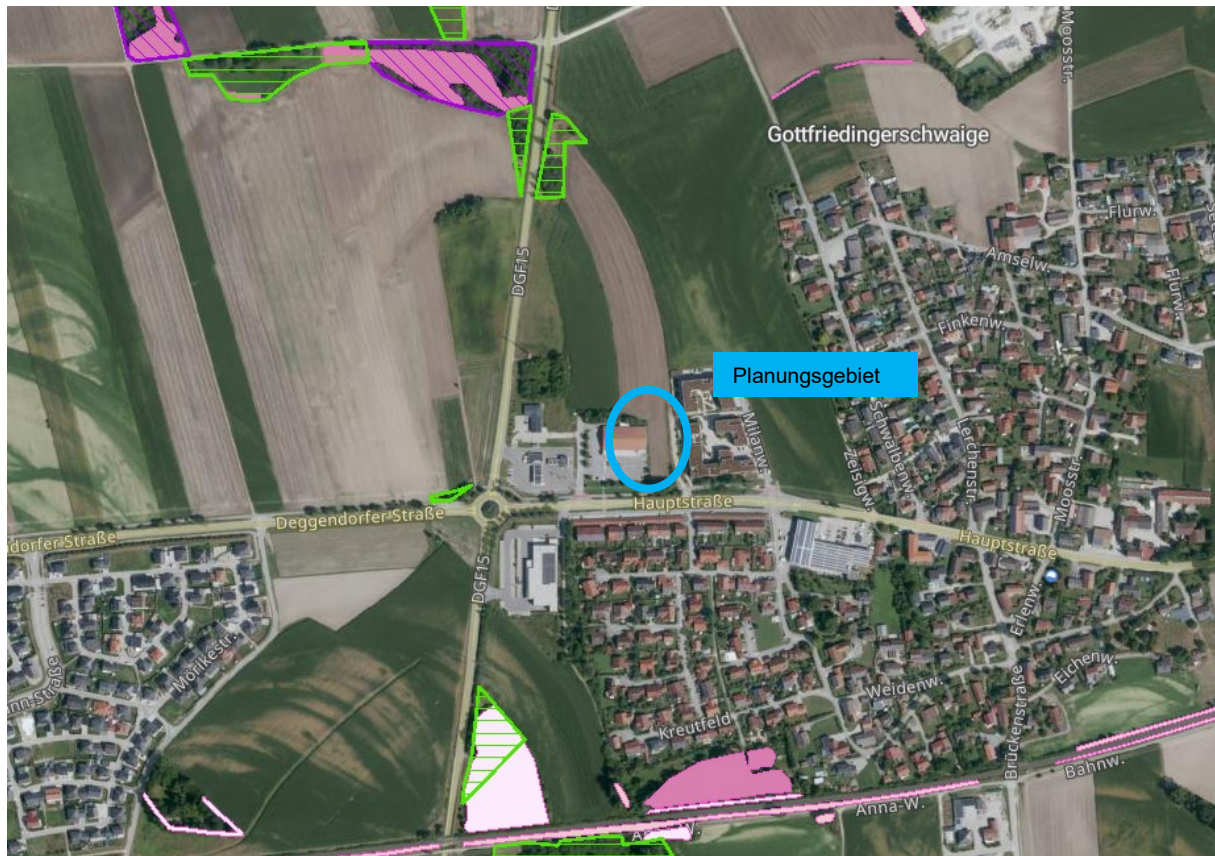


Abb. 23: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Grün gestreift: Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz)
Lila gestreift: Ökoflächenkataster (aus Flurbereinigung)

¹⁷ (BayernAtlas, 2025)

9.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁸:

1. *natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,*
2. *Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*
3. *offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,*
4. *Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,*
5. *offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,*
6. *Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.*

Im Bereich der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁹:

1. *Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,*
2. *Moorwälder,*
3. *wärmeliebende Säume,*
4. *Magerrasen, Felsheiden,*
5. *alpine Hochstaudenfluren,*
6. *extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und*
7. *arten- und strukturreiches Dauergrünland.*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹⁸ (BNatSchG, 2024)

¹⁹ (BayNatSchG, 2024)

9.2.1.5 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der „*Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald*; örtlich mit *Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald* oder *Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald*“ in Erscheinung.²⁰

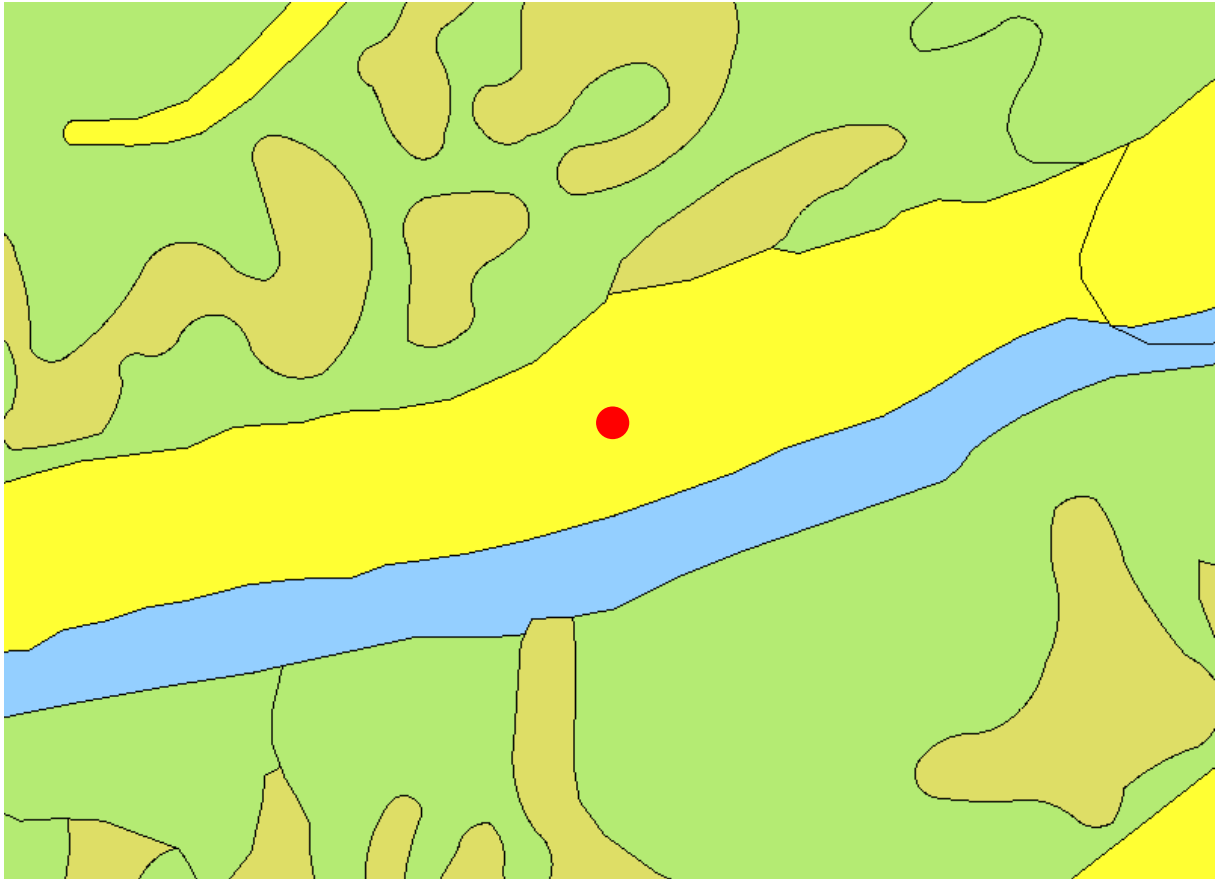


Abb. 24: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

²⁰ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

9.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Das Planungsgebiet wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Osten befindet sich derzeit ein geschotterter landwirtschaftlicher Feldweg, der der Bewirtschaftung der Ackerfläche dient. Westlich des Weges befinden sich eine Hochstaudenflur und ein Gebüsch, welche im Zuge der Planung entfernt werden müssen.

Im Norden des bestehenden Einkaufsmarktes befindet sich ein Gehölz, das zum großen Teil auf dem Grundstück des Einkaufsmarktes steht und zum Teil auf der Planungsfläche. Dieses Gehölz besteht überwiegend aus Weide, Hartriegel, Hasel und Rose und weiteren überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung. Ein Teil des Gehölzes auf der Planungsfläche muss entfernt werden, ein bis zu 5,0 m breiter Gehölzstreifen kann erhalten bleiben. Dieser ist zu schützen. Das Gehölz und die Bäume auf dem Grundstück des Einkaufsmarktes sind von der Planung unberührt und bleiben vollständig erhalten.

Im Süden, angrenzend an die Planungsfläche verläuft der öffentliche Geh- und Radweg mit seinem begleitenden Grünstreifen. Auf diesem Grünstreifen befindet sich eine Gehölzgruppe aus Eschen, Bergahorn und Feldahorn. Der Kronenbereich der großen Eschen ragt auf die Planungsfläche. Daher wird dieser Bereich im Bebauungsplan als zum Erhalt festgesetzt und besondere Schutzmaßnahmen dieses Astüberhangs und des Wurzelbereichs der Bäume formuliert.

9.2.3 Natur- und Artenschutz / spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf der Planungsfläche oder in unmittelbarer Umgebung befindet sich kein kartiertes Biotop. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können. Hinweise auf geschützte Tierarten liegen nicht vor.

Das Planungsgebiet wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Osten befindet sich derzeit ein geschotterter landwirtschaftlicher Feldweg, der der Bewirtschaftung der Ackerfläche dient. Auf Grund der intensiven Nutzung als Ackerfläche, auf denen für die Sondergebietsfläche geplanten Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Wiesenbrüter- und Feldvogelkulisen befinden sich ca. 240 m westlich und nördlich der Planungsfläche. Die vom Bebauungsplan betroffene Ackerfläche befindet sich isoliert von den umgebenden weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen und ist im Westen und Osten von Bebauung umgeben. Im Süden verläuft die Staatsstraße. Zudem handelt es sich um eine kleinflächige sehr schmale Ackerfläche. Trotz der Nähe zur Feldvogelkulis für den Kiebitz ist die Planungsfläche nicht als Lebensraum für Wiesenbrüter einzuordnen. Die Feldbreite zwischen den bestehenden Bebauungen weist ca. 35 m auf, wobei die im Osten angrenzende Bebauung eine Wandhöhe von 13 m aufweist. Da Kiebitze eine Minimaldistanz von ca. 100 m zu der vertikalen Struktur eines Gebäudes einhalten und dieser schmale Acker von höheren und großflächigen Gebäuden und Gehölzen umgeben ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Planungsfläche nicht als Brutplatz oder Revierzentrum geeignet ist.

Da es sich um einen im Verhältnis nur kleinflächigen Eingriff handelt und im weiteren Umfeld großflächig Acker- und Grünlandflächen als geeignete Brut- und Nahrungshabitate vorhanden sind, kann eine essentielle Funktion der Vorhabenfläche für diese Arten ausgeschlossen werden. Daher ist von keiner Betroffenheit dieser Art auszugehen.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“

Westlich des Weges befinden sich eine Hochstaudenflur und ein junger Gehölzanflug, welche im Zuge der Planung entfernt werden müssen. Auch das Gehölz mit einer Weide, Hartriegel, Hasel und Rose mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung im nordwestlichen Geltungsbereich auf dem Planungsgrundstück kann nicht vollständig erhalten bleiben.



Abb. 25: Ansicht von Süden – Feldweg, Gebüsch und Hochstaudenflur; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025) Süden



Abb. 26: Ansicht von Osten – Gehölzfläche mit Weide nördlich Netto; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“

Ein Teil dieses Gehölzes auf der Planungsfläche wird zum Erhalt festgesetzt. Das unmittelbar angrenzende Gehölz und die Bäume auf dem Grundstück des Einkaufsmarktes bleiben vollständig erhalten.

Diese zu entfernenden Gehölze weisen augenscheinlich keine Höhlen und Spalten auf. Vorsorglich werden jedoch, um Verluste von besetzten Brutplätzen zu verhindern, zeitliche Vorgaben zur Gehölzentfernung vorgegeben, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Arten vermieden werden können.

Im Süden, angrenzend an die Planungsfläche, befindet sich eine Baumgruppe aus Eschen, Bergahorn und Feldahorn auf der den Geh- und Radweg begleitenden Grünfläche. Diese Gehölze bleiben alle erhalten. Der Kronenbereich ragt jedoch auf die Planungsfläche. Daher wird dieser Bereich im Bebauungsplan als zum Erhalt festgesetzt und besondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich und den Astüberhang formuliert. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist festzuhalten, dass für diese Gehölzflächen auch eine Beeinträchtigung durch Bauarbeiten o.ä. unzulässig ist. Ggf. sind entsprechende Schutzvorkehrungen während der Bauphase (z.B. Schutzzaun, Flatterband, etc.) zu treffen. Die gesamte Kronentraufe, also der von der Krone überdeckte Bereich gilt als Wurzelbereich. In diesem Bereich sind Baumaßnahmen unzulässig. Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenabtrag sind unzulässig.



Abb. 27: Ansicht von Westen – Ackerfläche (Maisfeld) und angrenzende Gehölzgruppe mit Astüberhang (Erhalt); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)

Zur Verringerung der Beeinträchtigung durch Lichtverschmutzung und zur Reduzierung des nächtlichen Insektenanflugs wird eine „insektenfreundliche“ Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie

auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden. Mit diesen Festsetzungen wird auf die Tierwelt im Übergang zu den bestehenden Gehölzen Rücksicht genommen und die Störwirkung durch die Beleuchtung deutlich minimiert.

Somit kann bei dem geplanten Vorhaben davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen. Die Zulässigkeit des Vorhabens dürfte somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben sein.

9.3 Planung

9.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Das Planungsgebiet wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Osten befindet sich derzeit ein geschotterter landwirtschaftlicher Feldweg, der der Bewirtschaftung der Ackerfläche dient. Westlich des Weges befinden sich eine Hochstaudenflur und ein junger Gehölzanflug, welche im Zuge der Planung entfernt werden müssen. Auch das Gehölz mit einer Weide, Hartriegel, Hasel und Rose mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung im nordwestlichen Geltungsbereich kann zum Teil nicht erhalten bleiben. Lediglich ein bis zu 5,0 m breiter Gehölzstreifen kann erhalten bleiben.

Im Süden, angrenzend an die Planungsfläche, befindet sich eine Baumgruppe aus Eschen, Bergahorn und Feldahorn auf der benachbarten Grünfläche. Der Kronenbereich ragt jedoch auf die Planungsfläche. Daher wird dieser Bereich im Bebauungsplan als zum Erhalt festgesetzt und besondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich und den Astüberhang formuliert.

Das Gebäude wird umlaufend mit Bäumen I. Ordnung eingegrünt und die PKW-Stellplätze werden mit Großbäumen überstellt. Nach Westen und Osten erfolgt ein Anschluss an die Bestandsbebauung. Es entstehen keine Barrieren oder Sichtachsenunterbrechungen durch die Bebauung, die das Landschaftsbild stören. Die Fernwirkung bleibt weitgehend unbeeinträchtigt. Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Durchgrünung

Zur Durchgrünung des Gebietes wird für das Baugrundstück festgesetzt, dass je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 5 heimische Sträucher zu pflanzen sind.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“

Die Überstellung der PKW-Stellplätze mit Großbäumen wird mit Planzeichen dargestellt. Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

Nicht überbaute Grundstücksfläche

Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kies- und Schotterdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

Gründächer

Da für das Gebäude ein begrüntes Flachdach vorgesehen wird, sind eine Festsetzung zur Dachbegrünung getroffen, um die Qualität sicherzustellen. Daher sind Dachflächen von Flachdächern sind auf mindestens 80% der gesamten nutzbaren Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher standortheimischer Kräuter- und Gräservegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und so zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Flachdächer mit Terrassennutzung.

PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfußenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten). Dies ist auf Grund der notwendigen Versickerung von Niederschlagswasser zwingend erforderlich. Mit dieser Festsetzung wird die mögliche Versiegelung begrenzt, was neben dem Wasserhaushalt auch dem Klimaschutz (Erwärmung von voll versiegelten Flächen) dient.

Zaunsockel

Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten. Dadurch wird die Durchlässigkeit für Kleintiere sichergestellt.

Einfriedungen

Die Zaunanlage ist von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen. Dadurch wird die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder nicht eingeschränkt.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Um massiven Geländemodellierungen entgegenzuwirken und somit den Eingriff in das Landschaftsbild abzumildern, sind auf dem Baugrundstück nur Aufschüttungen von max. 2,0 m zum Ausgleich von Geländesenken und Abgrabungen von max. 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die randlichen Geländemodellierungen zu den nachbarlichen Grenzen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass in das Landschaftsbild nur in dem unbedingt erforderlichen Ausmaß eingegriffen wird.

Sonstiges

Durch die Festsetzung zur Verwendung heimischer Pflanzenarten und durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen.

Durch diese grünordnerischen Festsetzungen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

9.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Eingrünung nach Norden
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Teilweise Erhalt von Bestandsgehölzen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
- Festsetzung von insektenschonenden warmweißen LED-Leuchten mit Kapselung und Abschirmung
- Regenwasserversickerung
- bei Flachdächern verpflichtend Gründächer
- Schutzmaßnahmen im Bereich des Astüberhangs und Wurzelbereichs der Nachbarbäume im Süden

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen
- Pflanzbindung und Pflanzgebote
- Wiederandeckung von unversiegelten Flächen mit Oberboden
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung des Regenwassers
- Pflanzbindung und Pflanzgebote
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen
- bei Flachdächern verpflichtend Gründächer

Für die Schutzgüter **Klima / Luft** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Eingrünung nach Norden
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- energiesparende LED-Beleuchtung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen
- Regenwasserversickerung
- bei Flachdächern verpflichtend Gründächer

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Eingrünung nach Norden
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Bebauung
- Festsetzungen zur LED-Beleuchtung und Kapselung der Beleuchtung
- Schutzmaßnahmen im Bereich des Astüberhangs und Wurzelbereichs im Süden, somit Erhalt und Schutz des angrenzenden Gehölzes auf Nachbargrund
- Erhalt eines Teils der Gehölze auf dem Planungsgebiet

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten, sowie deren Pflanzqualitäten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“ werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Die mittleren Eingriffe werden durch die Maßnahmen zum Artenschutz und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

9.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen:
Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.
- Jährliche Kontrolle der baulichen Anlagen zur Reinigung und Versickerung des Niederschlagswassers
- Pflegemaßnahmen der Gründächer

9.6 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes am Ortsrand von Gottfrieding.

Mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „SO Betreutes Wohnen Plus“ soll der dringende und zukünftige Bedarf an betreutem Wohnen und einem vollumfänglichen Pflegeangebot 24 Stunden vor Ort durch einen Pflegedienst geschaffen werden. Im vorliegenden Fall möchte ein Investor angrenzend an ein bestehendes Senioren-Zentrum, welches bereits durch ihn errichtet wurde, ein weiteres Objekt mit Pflegeangebot errichten. Daher ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für diese Fläche, die sich bereits zwischen zwei bebauten Flächen befindet, erforderlich.

Die hohe Nachfrage an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen mit einem Pflegeangebot begründet die Neudarstellung der Sondergebietsfläche. Damit ist die bedarfsgerechte

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“

Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Nachfrage notwendig. Diese hohe Nachfrage ist u.a. mit der guten Verkehrsanbindung und der Nähe zu den Mittelzentren Dingolfing und Landau a.d. Isar, die attraktive Lage im Unteren Isartal in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet entlang der Isar sowie in der guten wirtschaftlichen Lage im Umfeld mehrerer Mittelzentren zu begründen. Im direkten Umfeld finden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte (Edeka, Netto) sowie eine Bushaltestelle. Mit der Darstellung der Sondergebietsfläche soll die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnungen und auch der zukünftige Bedarf gedeckt werden. Potenziale der Innenentwicklung stehen nur in geringem Maß zur Verfügung, da sich die Leerstände bzw. Baulücken im Gemeindegebiet in privater Hand befinden und keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Gemäß dem Ziel der Landesplanung der Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit knüpft die Änderungsfläche an die vorhandenen Siedlungsflächen von Gottfriedingerschwaige nicht nur an, sondern ist sogar von bestehender Bebauung umgeben. Somit wird hier ein Innenpotentialfläche entwickelt. An die bestehenden Infrastrukturen kann ebenfalls angeschlossen werden.

Die unbebaute Planungsfläche, die als sonstige Sondergebietsfläche festgesetzt werden soll, wird derzeit zum Großteil als Ackerfläche genutzt. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Ackerfläche wird als hoch (Klasse 4) angegeben. Es handelt sich hier jedoch um eine schmale Ackerfläche, die in den Ort hineinragt und von Bebauung umgeben ist.

Die Gemeinde Gottfrieding erachtet den Verlust an ca. 4.100 m² Ackerfläche durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur im direkten Anschluss bzw. zwischen bereits bebauten Gebieten als verträglich.

9.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da eine weitere Zufahrt von der Staatsstraße St 2074 zum Planungsgebiet nicht möglich ist, wird die vorhandene Stichstraße westlich des Verbrauchermarktes genutzt, um die Planungsfläche von Westen her zu erschließen. Durch das lediglich ca. 35 m breite Grundstück ergibt sich keine alternative Planungsmöglichkeit für das Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches.

Iggensbach, den 22.12.2025, 09.02.2026



.....
Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

LITERATURVERZEICHNIS

- BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von <https://atlas.bayern.de/> abgerufen
- BayNatSchG. (04. Juni 2024). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (03. Juli 2024). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Gottfrieding Berechnungen bis 2033. (August 2021). *Bayerisches Landesamt für Statistik*. Von https://statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/: https://statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09279116.pdf abgerufen
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2025). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2025). *FINWeb*. Von FINWeb - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz. (November 2015). <https://www.lai-immissionsschutz.de>. Von https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lichtinweise-2015-11-03mit-formelkorrektur_aus_03_2018_1520588339.pdf#search=%22Hinweise+zur+Messung%2C+Beurteilung+und+Minderung+von+Lichtimmissionen%22 abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern. Regionalplan 13 - Landshut. (08. Juli 2024). Regionalplan 13 - Landshut (Fortschreibung). *13. Verordnung zur Änderung des Regionalplans*. Regionaler Planungsverband Landshut.
- Statistik Kommunal 2024 - Gemeinde Gottfrieding 09 279 116. (Mai 2025). *Bayerisches Landesamt für Statistik*. Von https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2024/09279116.pdf abgerufen
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2025). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	4
Abb. 2:	Drohnenfoto von Südwesten; Foto Bernhard (Juni 2023)	8
Abb. 3:	Ansicht von Süden – Feldweg, Gebüsch und Hochstaudenflur; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)	8
Abb. 4:	Ansicht von Westen – Ackerfläche (Maisfeld) und angrenzende Gehölzgruppe (Erhalt); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)	10
Abb. 5:	Ansicht von Westen – Ackerfläche (Maisfeld) und angrenzende Gehölzgruppe mit Astüberhang (Erhalt); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)	10
Abb. 6:	Ansicht von Osten – Gehölzfläche mit Weide nördlich Netto; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)	11
Abb. 7:	Ansicht von Südosten – Verbrauchermarkt westlich der Planungsfläche; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)	11
Abb. 8:	Ansicht von Süden – Senioren-Zentrum östlich der Planungsfläche; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)	12
Abb. 9:	Ansicht von Nordwesten – Wohnbebauung nördlich der Staatsstraße; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)	12
Abb. 10:	Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 11:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 12:	Auszug aus dem Regionalplan 13 – Landshut, Karte – Raumstruktur; (Regionalplan 12), Darstellung unmaßstäblich	17
Abb. 13:	WebKarte mit Darstellung der Regionalplanung Bayern; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	18
Abb. 14:	WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich	20
Abb. 15:	WebKarte mit Darstellung der Fließwege und Aufstaubereiche; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich	21
Abb. 16:	WebKarte mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (UmweltAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	23
Abb. 17:	Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding mit Deckblatt Nr. 8 (Planungsfläche schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich	24
Abb. 19:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß Europarecht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	45
Abb. 20:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	46
Abb. 21:	Luftbild mit Darstellung der Vogelkulissen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	47
Abb. 22:	Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	48
Abb. 23:	Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	50
Abb. 24:	Ansicht von Norden – Feldweg, Gebüsch und Hochstaudenflur; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025) Süden	52
Abb. 25:	Ansicht von Osten – Gehölzfläche mit Weide nördlich Netto; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)	52
Abb. 26:	Ansicht von Westen – Ackerfläche (Maisfeld) und angrenzende Gehölzgruppe mit Astüberhang (Erhalt); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juli 2025)	53