

B E G R Ü N D U N G

Z U M

DECKBLATT NR. 16

ZUM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Gemeinde Gottfrieding
Gemarkung Gottfrieding



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Dingolfing-Landau
Niederbayern

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
2.	Lage	4
3.	Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung	6
3.1	Vorgaben aus der Raumordnung	6
3.2	Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)	11
3.3	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	12
3.4	Biotopkartierung Bayern / Ökoflächen	14
3.5	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	15
3.6	Überschwemmungsgebiete, Hochwasser und Starkregen	16
3.7	Wassersensibler Bereich	18
3.8	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	19
3.9	Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes	21
4.	Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung	22
4.1	Anlass	22
4.2	Planungsumfang	23
4.3	Straßen und Wegeanbindungen	23
4.4	Staatsstraße St 2074	24
4.5	Flugplatz Dingolfing	24
4.6	Wasserversorgung	24
4.7	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	24
4.8	Abwasserbeseitigung	24
4.9	Stromversorgung	25
4.10	Erneuerbare Energien	25
4.11	Telekommunikation	25
4.12	Bodenschutz	25
4.13	Abfallentsorgung	25
5.	Immissionsschutz	26

BEGRÜNDUNG

zum Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding

5.1	Lärm	26
5.2	Staub / Geruch	26
5.3	Lichtemissionen	26
5.4	Elektromagnetische Felder	27
6.	Klimaschutz und Klimaanpassung	27
7.	Grünordnerische Maßnahmen	27
8.	Zusammenfassung	29
	Literaturverzeichnis	30
	Abbildungsverzeichnis	31

1. Allgemeines

Die Gemeinde Gottfrieding beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Ortsteil Gottfriedingerschwaige, ca. 1,5 km nördlich des Hauptortes Gottfrieding durch das Deckblatt Nr. 16 zu ändern und die Fläche zukünftig als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen Plus“ darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus mit betreutem Wohnen und einem vollumfänglichen Pflegeangebot 24 Stunden vor Ort durch einen Pflegedienst geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

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.

Ziel des Deckblatts zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen Plus“ im Ortsteil Gottfriedingerschwaige, Gemeinde Gottfrieding.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 16 wird für das neu geplante sonstige Sondergebiet der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Betreutes Wohnen Plus" im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit muss auch das Deckblatt zum Flächennutzungsplan nicht das Regelverfahren durchlaufen. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist ebenfalls nicht erforderlich.

2. 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 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.¹

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

Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

¹ (Regionalplan 13 - Landshut, 2024)

zum Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding



3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Gottfrieding im allgemeinen ländlichen Raum.²

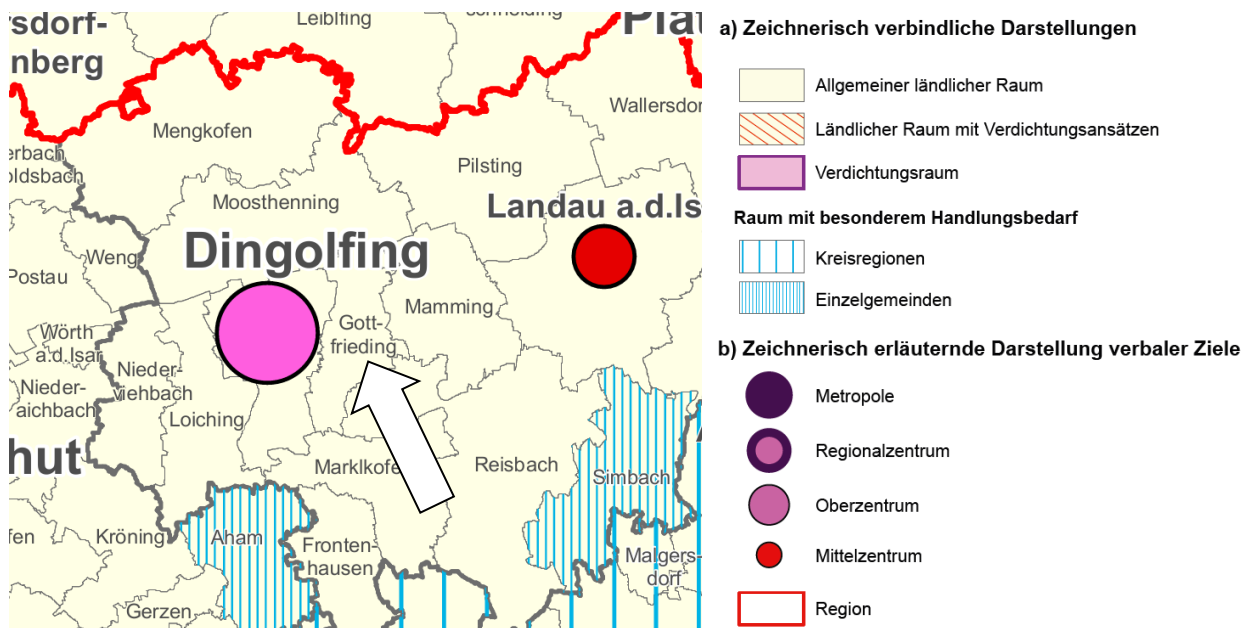


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

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.

² (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 Darstellung der Sondergebietsfläche soll der dringende und zukünftige Bedarf an einem Geschosswohnungsbau mit 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 Pflegeangebot schaffen. Daher ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen Plus“ 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 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen Plus“ handelt, wird auf eine weiterführende Bedarfsanalyse verzichtet.

BEGRÜNDUNG

zum Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding

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. Nachdem es sich hier um eine Innenbereichsfläche handelt, kann für die Bauleitplanung das verkürzte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt 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.³

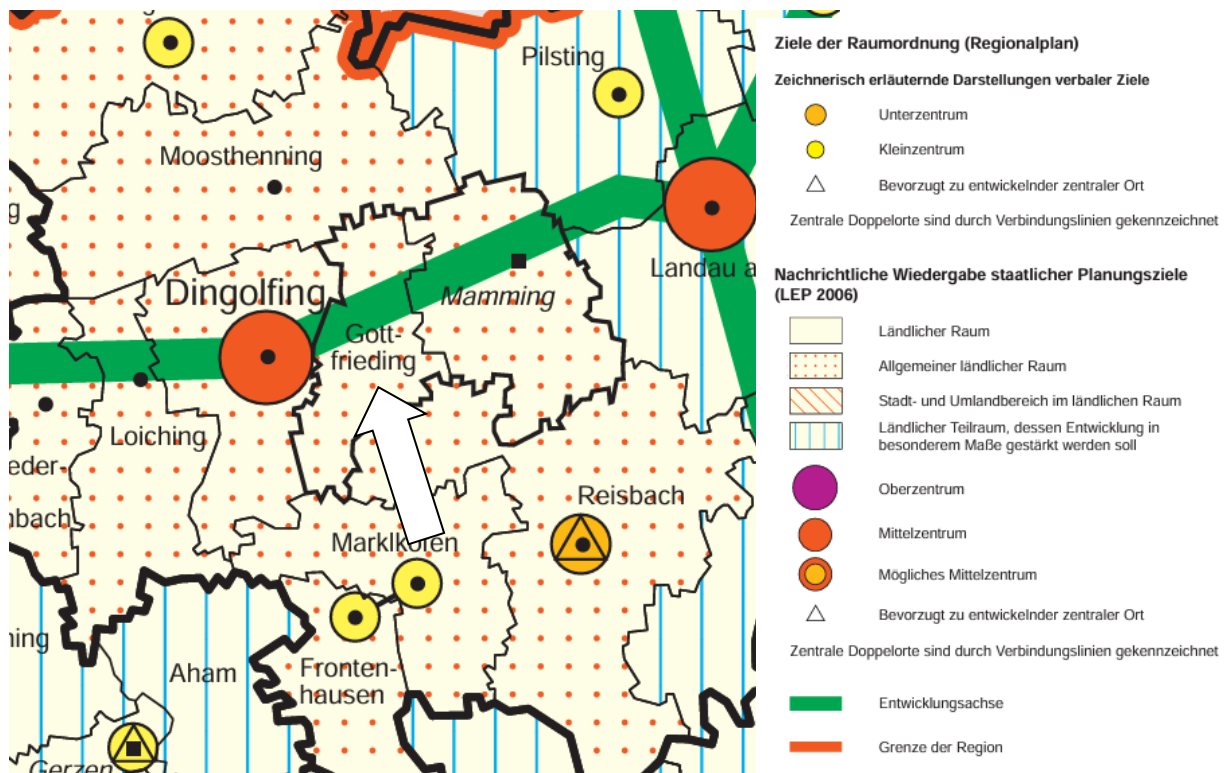


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Landshut, Karte – Raumstruktur; (Regionalplan 12), Darstellung unmaßstäblich

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

³ (Regionalplan 13 - Landshut, 2024)

BEGRÜNDUNG

zum Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding

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 Donauraum 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 kommunal⁴ der Gemeinde Gottfrieding vom Mai 2025 und der Hochrechnung im Demographie-Spiegel⁵ 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.

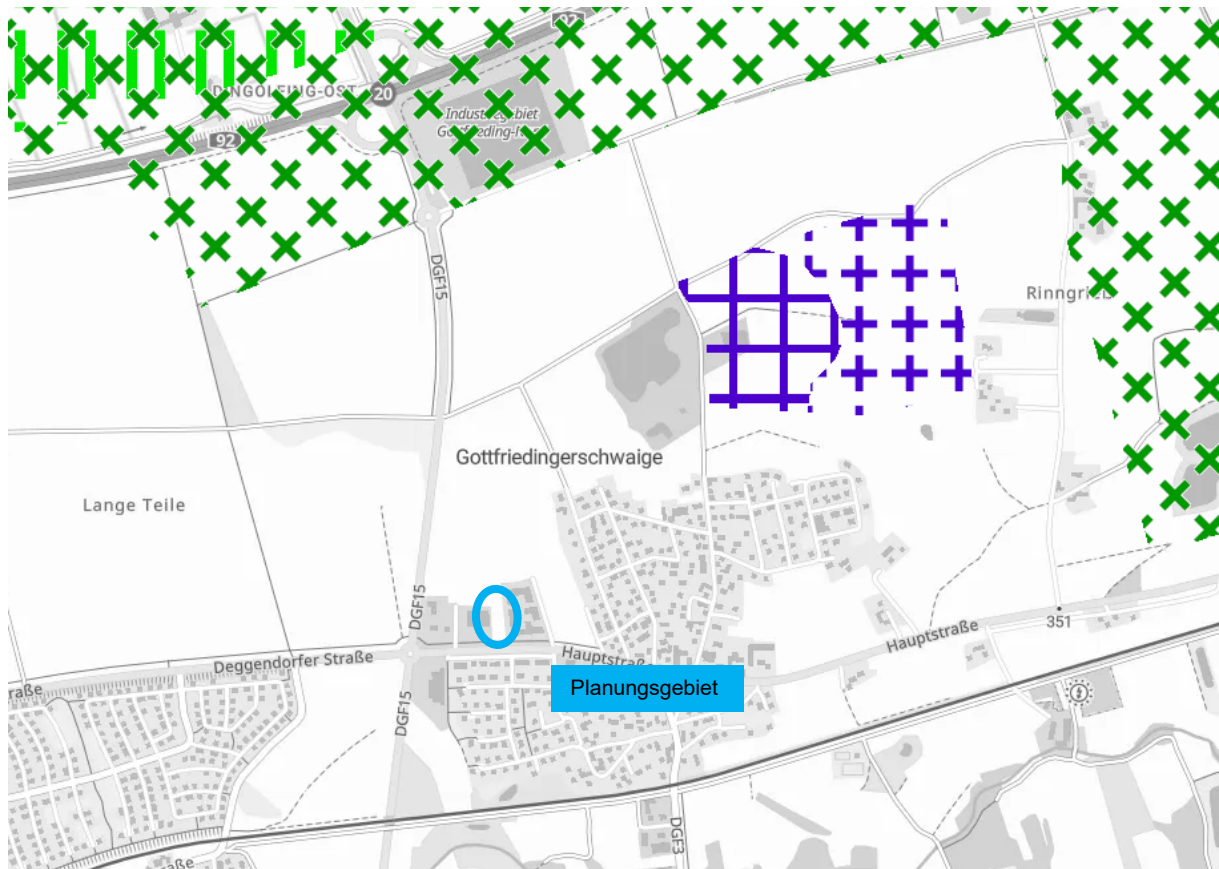


Abb. 4: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

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

⁴ (Statistik Kommunal 2024 - Gemeinde Gottfrieding 09 279 116, 2025)

⁵ (Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Gottfrieding Berechnungen bis 2033, 2021)

BEGRÜNDUNG

zum Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding

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

Schlussfolgerung

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

3.2 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)⁶.

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

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

Lila: Vogelschutzgebiet „Wiesenbrütergebiete im Unteren Isartal“

⁶ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

3.3 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 Niederwiehbach im Landkreis Dingolfing (LSG "Isartal")“ entlang der Isar liegt ca. 470 m südlich.⁷

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. 6: 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 Niederwiehbach im Landkreis Dingolfing (LSG "Isartal")“

⁷ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

BEGRÜNDUNG

zum Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding

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 Gemeindestraße und Waldrand weist ca. 37 m auf. Da Kiebitze eine Minimaldistanz von ca. 30 m einhalten und dieser schmale Acker von höheren und großflächigen Gebäuden umgeben ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Planungsfläche nicht als Brutplatz oder Revierzentrum dient.

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

Schwarz gestreift:

Feldvogelkulisse-Kiebitz um Flugplatz Dingolfing

Grün gestreift:

Wiesenbrüterkulisse Königsauer Moos, Großköllnbach

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotop- oder Öko- bzw. Ausgleichsflächen.⁸

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

Seite 14 von 31

3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen⁹:

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, sub-alpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,*
5. *offene Felsbildungen, 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 des Deckblattes Nr. 16 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding 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 betrachten¹⁰:

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 struktureiches Dauergrünland.*

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

⁹ (BNatSchG, 2024)

¹⁰ (BayNatSchG, 2024)

3.6 Überschwemmungsgebiete, Hochwasser und Starkregen

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.¹¹

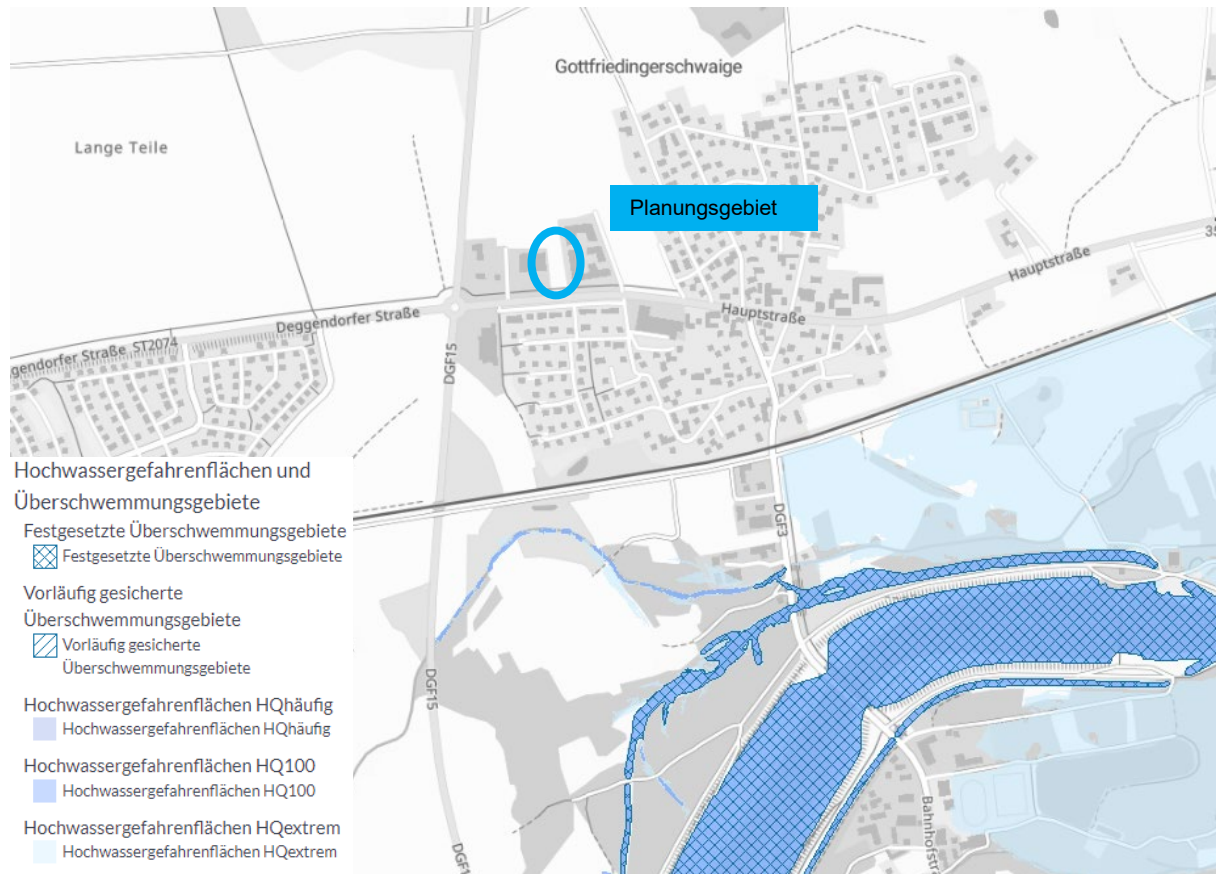


Abb. 9: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen; (Umwelt-Atlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

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:

¹¹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

BEGRÜNDUNG

zum Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding

- 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 Geltungsbe- reich eine Senke befindet, die einen möglichen Aufstaubereich darstellt.¹²

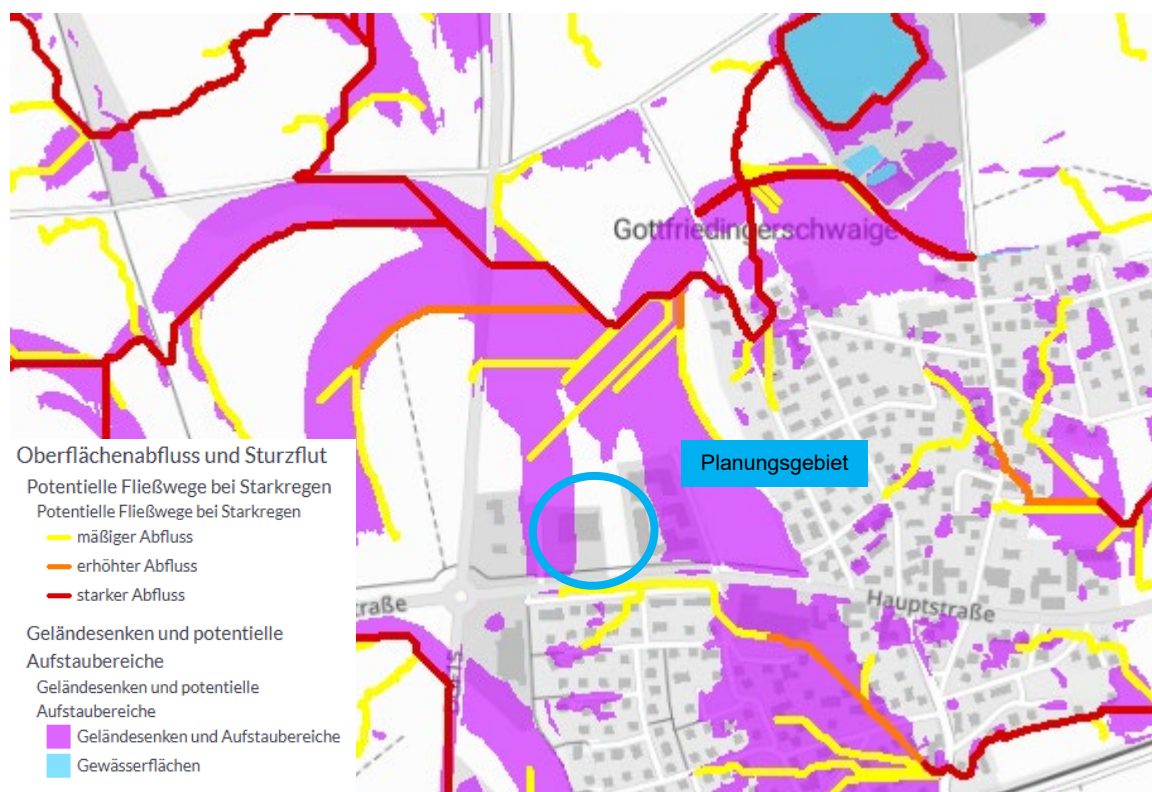


Abb. 10: WebKarte mit Darstellung der Fließwege und Aufstaubereiche; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich

Die Geländesenke ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. 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 Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

¹² (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

3.7 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden.

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 dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des UmweltAtlas¹³ ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich liegt.

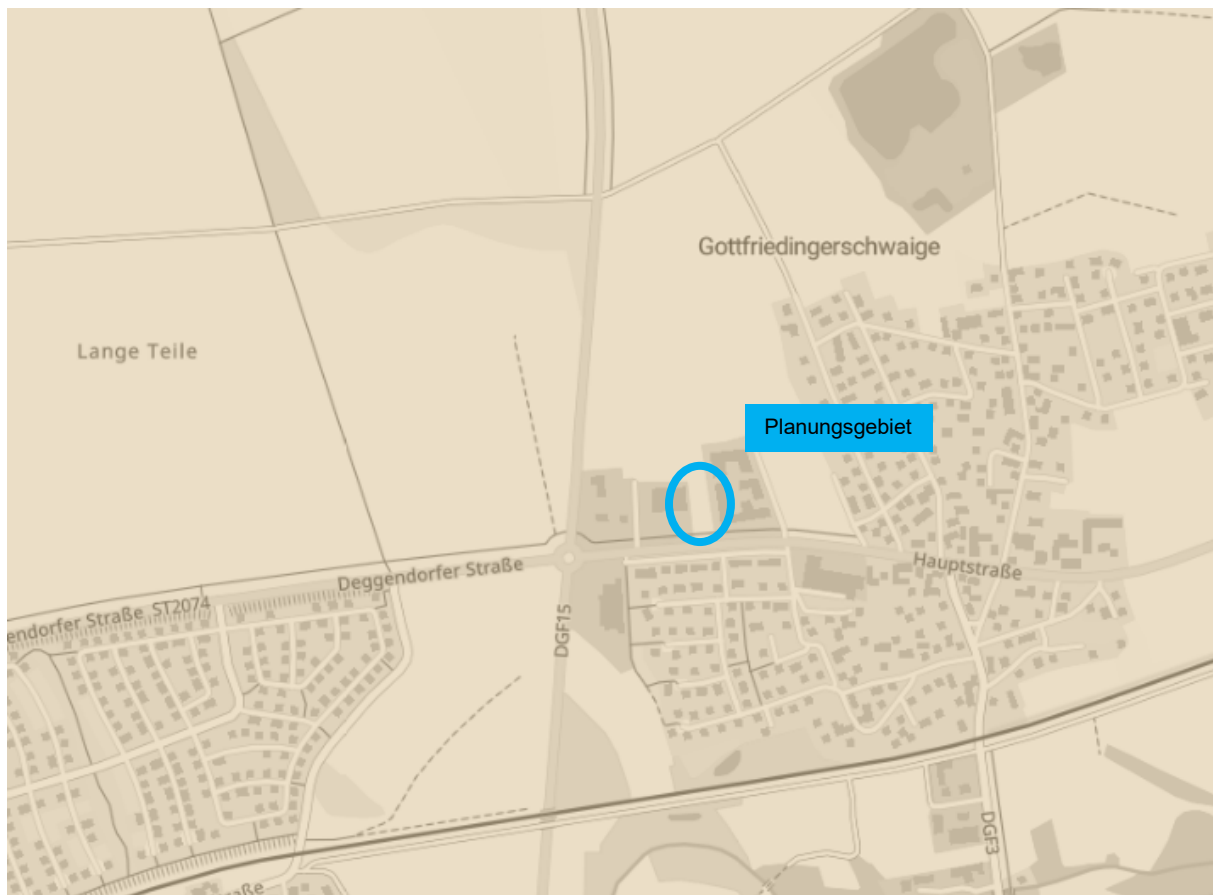


Abb. 11: WebKarte mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (UmweltAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensible Bereiche

¹³ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas¹⁴ keine Bau- oder Bodendenkmäler.

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

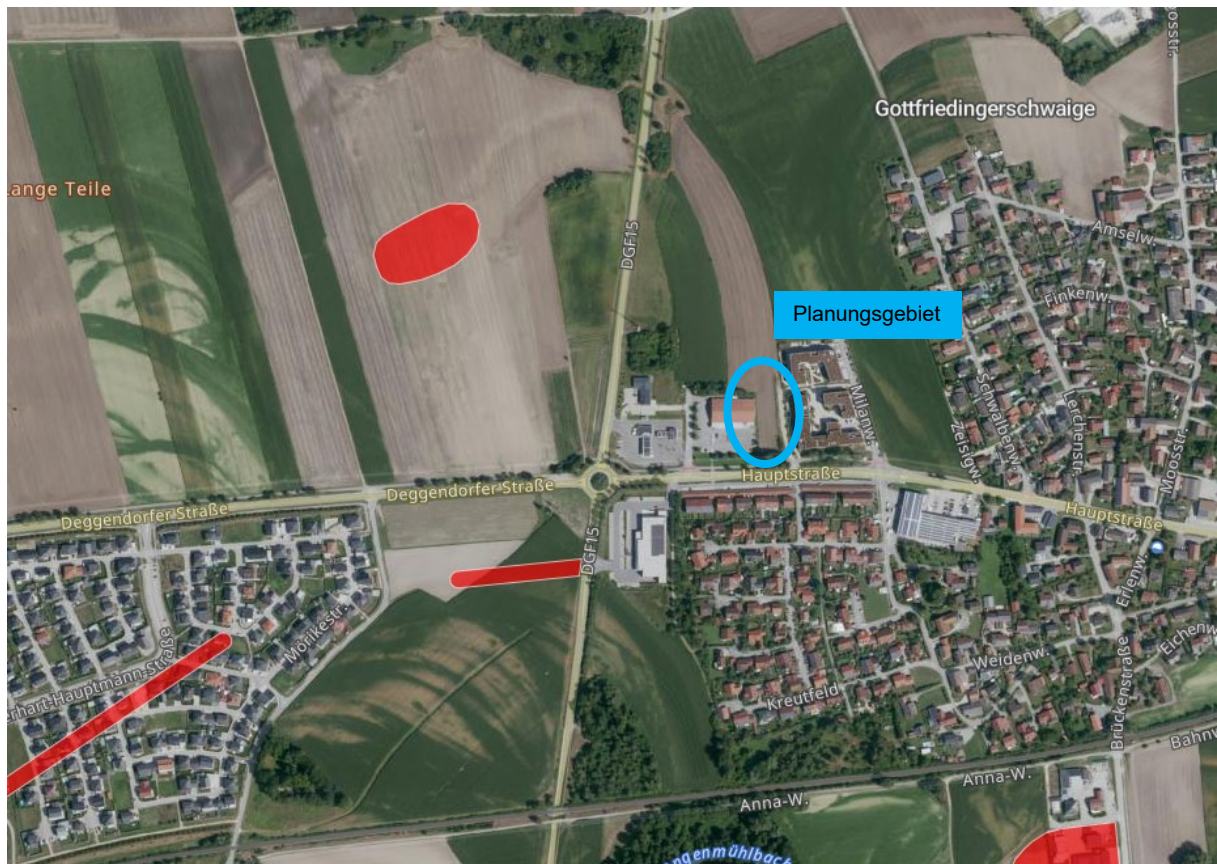


Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

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 Baudenkmal / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

¹⁴ (BayernAtlas, 2025)

BEGRÜNDUNG

zum Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding

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.

3.9 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

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.

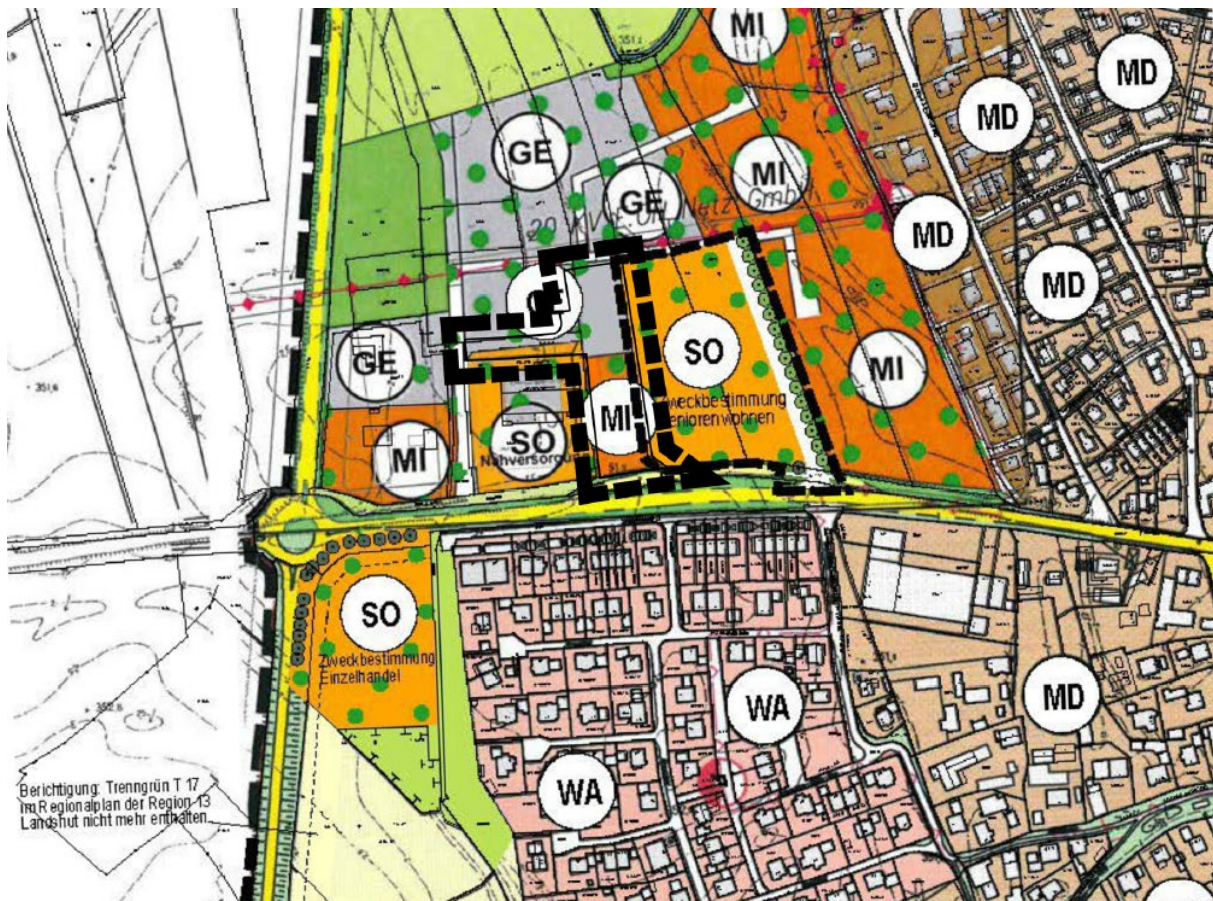


Abb. 13: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding mit Deckblatt Nr. 8 (Planungsfläche schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung

4.1 Anlass

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. Daher ist eine Überplanung der Darstellung in diesem Bereich erforderlich.

Die Gemeinde Gottfrieding beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan am nordwestlichen Ortsrand von Gottfriedingerschwaige, einem Gemeindeteil der Gemeinde Gottfrieding, durch das Deckblatt Nr. 16 zu ändern und die Fläche zukünftig als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen Plus“ darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus mit betreutem Wohnen und einem vollumfänglichen Pflegeangebot 24 Stunden vor Ort durch einen Pflegedienst geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden. 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 ERL 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.

Mit der Darstellung der Sondergebietsfläche soll der dringende und zukünftige Bedarf an Geschosswohnungsbau mit 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 Seniorenheim errichten. Daher ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen Plus“ 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 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen Plus“ handelt, wird auf eine weiterführende Bedarfsanalyse verzichtet.

Die hohe Nachfrage an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen mit einem Pflegeangebot begründet die Neudarstellung der Sondergebietsfläche. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage 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.

Gemäß dem Ziel der Landesplanung handelt es sich hier um eine Fläche der Innenentwicklung. An die bestehenden Infrastrukturen kann ebenfalls angeschlossen werden. Andere 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.

Das sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen Plus“ soll, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entsprechend, durchgrünt und nach Norden hin eingegrünt werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 16 wird für das neu geplante sonstige Sondergebiet der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Betreutes Wohnen Plus" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

4.2 Planungsumfang

Das gesamte Planungsgebiet des Flächennutzungsplan-Deckblattes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 0,6 ha. Dabei werden die Fläche der Flur-Nr. 663/3 und Teilflächen der Flur-Nrn. 672 und 671 der Gemarkung Gottfrieding überplant.

4.3 Straßen und Wegeanbindungen

Verkehr

Westlich des bestehenden Verbrauchermarktes, Anwesen Hauptstraße 3, befindet sich eine ausgebaute 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 erschlossen. Eine neue Zufahrt unmittelbar auf die Staatsstraße St 2074 ist nicht vorgesehen. Innerhalb der Planungsfläche wird auf Bebauungsplanebene eine öffentliche Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen.

Stellplätze

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

Rad- und Gehwege

Die bestehende Stichstraße, über die die Planungsfläche erschlossen wird, weist keinen Gehweg auf. Die Planungsfläche wird jedoch auf Bebauungsplanebene fußläufig 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.

4.4 Staatsstraße St 2074

Die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2174 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.

4.5 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. 13,0 m ist von keiner Beeinträchtigung des Flugverkehrs auszugehen.

4.6 Wasserversorgung

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

4.7 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).

4.8 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

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.

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 Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

4.9 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.

4.10 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.

4.11 Telekommunikation

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

4.12 Bodenschutz

Aushubarbeiten

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.

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.

4.13 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den AWV-Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn geordnet entsorgt. Innerhalb der Planungsfläche wird auf Bebauungsplanebene eine öffentliche Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen. Somit wird hier eine Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen geschaffen.

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.

5. Immissionsschutz

5.1 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.

Auf Bebauungsplanebene wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. 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. Damit ist der Schutz der Anlieger sichergestellt.

5.2 Staub / Geruch

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

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche 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.

5.3 Lichtemissionen

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

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. Im verbindlichen Bauleitplanverfahren 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.

5.4 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.¹⁵ Diese können mit der Bebauung eingehalten werden. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder innerhalb der Sondergebietsfläche ausgeschlossen sein.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im nachfolgenden weiterführenden Bauleitplanverfahren werden konkrete Maßnahmen benannt, die zum Schutz des Klimas im Bereich des Planungsgebietes berücksichtigt werden. Die konkreten Maßnahmen werden im späteren Bauleitplanverfahren aufgeführt. Der politischen Vorgabe bezüglich des Klimaschutzes und damit auch u.a. die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

7. Grünordnerische Maßnahmen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur sowie durch Versiegelung im geplanten sonstigen Sondergebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden von **2021** (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung	Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen Plus“
im Plan	am nordwestlichen Ortsrand von Gottfriedingerschwaige, einem Ortsteil der Gemeinde Gottfrieding
Flurnummer (Teilflächen)	Flur-Nr. 663/3 und Teilflächen der Flur-Nrn. 672 und 671 der Gemarkung Gottfrieding
Größe des Deckblattes in ha	ca. 0,6 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	geringe bis mittlere Bedeutung

¹⁵ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2025)

BEGRÜNDUNG

zum Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding

Begründung	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan einschl. Deckblatt Nr. 8 ist die Fläche bereits zur Bebauung als Misch- und Gewerbegebiet sowie sonstiges Sondergebiet Nahversorgung dargestellt. Es handelt sich bei der Fläche jedoch im Bestand überwiegend um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftete Ackerfläche). Nur im Westen und Südosten wird in Bereiche mit Gehölzen eingegriffen. Amtlich kartierte Biotop sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Durch diese spezielle Nutzung der Fläche wird nur in geringem bis mittleren Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft und Klima eingegriffen.
erwarteter Kompensationsbedarf	Das parallele Bauleitplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich.
empfohlenes Kompensationsmodell	---

8. Zusammenfassung

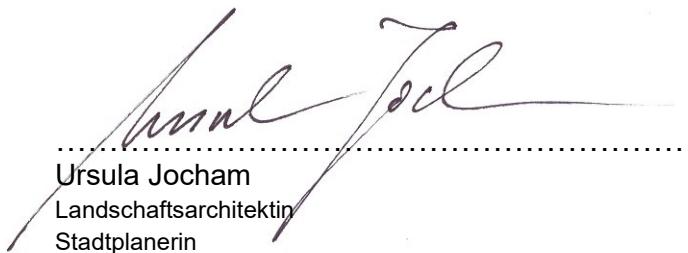
Die von der Deckblattänderung Nr. 16 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan betroffene Planungsfläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Gottfriedingerschwaige, einem Ortsteil der Gemeinde Gottfrieding. Der Geltungsbereich ist im Süden durch die Hauptstraße (St 2074) und 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 einem Senioren-Zentrum begrenzt. Nach Norden setzt sich die freie Flur mit landwirtschaftlichen Flächen (intensiv genutzte Ackerfläche) fort.

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. Daher ist eine Überplanung der Darstellung in diesem Bereich erforderlich.

Ziel des Deckblatts zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen Plus“ in der Ortschaft Gottfriedingerschwaige, Gemeinde Gottfrieding.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als eine Sondergebietsfläche mit einer Signatur zur Durchgrünung und Ortsrandeingrünung von Bauflächen darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Planungsabsicht der Gemeinde Gottfrieding geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

Iggensbach, den 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
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- 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

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Lage der Planungsfläche (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	5
Abb. 2:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	6
Abb. 3:	Auszug aus dem Regionalplan 13 – Landshut, Karte – Raumstruktur; (Regionalplan 12), Darstellung unmaßstäblich	8
Abb. 4:	Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	9
Abb. 5:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß Europarecht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	11
Abb. 6:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	12
Abb. 7:	Luftbild mit Darstellung der Vogelkulissen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 8:	Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	14
Abb. 9:	WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	16
Abb. 10:	WebKarte mit Darstellung der Fließwege und Aufstaubereiche; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich	17
Abb. 11:	WebKarte mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (UmweltAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	18
Abb. 12:	Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	19
Abb. 13:	Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding mit Deckblatt Nr. 8 (Planungsfläche schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich.....	21