

# Gemeinde Gottfrieding, Lkrs. Dingolfing- Landau

## Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Seeacker II“ in Gottfriedingerschwaige

---

### Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

---

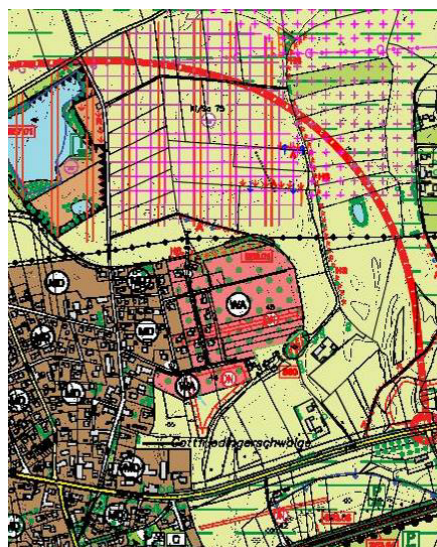
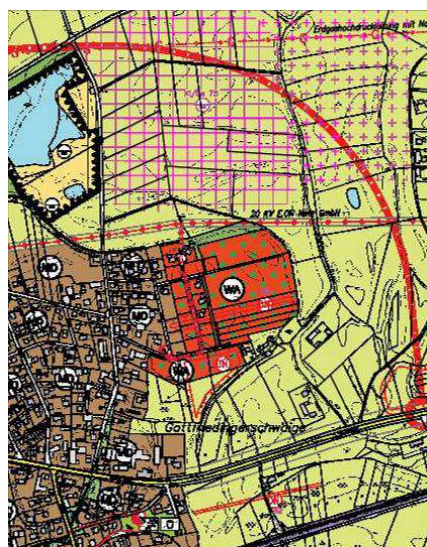
## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 1.1 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding ist in den Jahren von 1995 bis 2009 aufgestellt worden und in der Fassung vom 09.03.2009 rechtswirksam geworden.

In diesem ist im Osten von Gottfriedingerschwaige bereits eine weitere Wohnbauentwicklung eingeplant in dem Bebauungsplangebiet.

Siehe dazu nachfolgend eingefügte, unmaßstäbliche Auszüge aus dem Flächennutzungsplan und dem Teil Landschaftsplan



Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ist aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt.

## **2 Lage und Bestandssituation**

### **2.1 Regionalplanerische Einordnung der Gemeinde**

Die Gemeinde Gottfrieding liegt im zentralen Bereich des Landkreises Dingolfing- Landau in direkter Angrenzung an die Stadt Dingolfing. Regionalplanerisch gehört die Gemeinde zur Planungsregion 13 Landshut und zum Nahbereich von Dingolfing.

### **2.2 Lage und Größe des Planungsgebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das geplante Wohnbaugebiet erstreckt sich auf die Flurnummern 709/2, 709/16, 710, 712, 714, 715, 716, 717, 715/5 und jeweils Teilflächen von Flurnr. 710/12 und 710/ 2 (= bisher. Wege) jeweils Gemarkung Gottfrieding.

Die Anbindung soll über die vorhandenen Ortstraßen (Seeweg, Stieglitzweg usw.) in Gottfriedingerschwaige erfolgen.

Der Geltungsbereich – für die gepl. Bebauung wird begrenzt:

im Norden - durch das Grundstück Fl. Nr. 709/15 Gemarkung Gottfrieding (=im Zuge BBP/GOP Seeacker eingepl. Ausgleichsfläche)

im Westen – durch landwirtschaftliche Nutzflächen 1060, 1060/2 Gemarkung Gottfrieding.

Im Osten schließt das Baugebiet Seeacker I an, in dem randlich ein rahmender bzw. gliedernder Grünstreifen eingeplant wurde

Im Süden schließt der vorh. Weg und die Anwesen auf Flurnr. 718/1 und 718 Gemarkung Gottfrieding bzw. ein als Biotop Nr. 7341-1181-002

im Zuge der Biotopkartierung Bayern ausgewiesener Weiher an.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist das Planungsbüro Inge Haberl, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin in Wallersdorf beauftragt.

Der Planbereich liegt am geplanten östlichen Ende der Ortschaft Gottfrieding, und schließt an die vorhandene Bebauung an und umfasst eine Größe von ca. 3,73 ha im Geltungsbereich des Wohnbaugebiets. Das Bebauungsplangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

### **2.3 Geologie, Böden, derzeitige Nutzung**

Geologisch und naturräumlich gehört das Gemeindegebiet dem Unteren Isartal an, wobei hier quartäre Schotter den geologischen Untergrund bilden. In der geolog. Karten Bayern sind hier angegeben: Schotter, wärmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwärmzeitlich mit Seeablagerungen) - Kies, sandig.

Es handelt sich um kalkreiche Schotterböden, die dann nach Norden hin zur Gemeindegrenze in Niedermoorböden übergehen.

Die vorherrschenden Böden sind laut Bodenkarte Bayern

a) fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter) ger. verbr. aus Talsediment; meist tiefreichend humos;

bzw. zum kleinen Teil auch b) tw. auch vorherrschend kalkhaltiger Gley, ger. verbr. kalkh. Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies(Schotter), gering verbreitet aus Talsediment.

Es handelt sich um Ackerland guter bis mittlerer Bodenzustandsstufen.

Die Planungsfläche ist unbebaut und wurde bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt.

## **2.4 Topographie, Grundwasserverhältnisse, Gewässer und Überschwemmungsgebiete**

Das natürliche Gelände ist annähernd eben und liegt auf einer Höhe von ca. 350,5 m ü. NN. Nach der hydrologischen Landesaufnahme Bayern ist in diesem Bereich mit einem mittleren Grundwasserstand von 348 m ü. NN zu rechnen. Das Grundwasser steht ca. 1,5 bis 2,5 m unter Gelände an. Randlich verläuft ein trockener Graben. Es befinden sich hier keine oberirdischen Gewässer und auch keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete.

## **2.5 Altlasten**

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor. Diese wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes abgefragt.

## **2.6 Vegetation/ Schutzgebiete/ artenschutzrechtliche Aspekte**

Die Vegetation auf dem Gelände ist geprägt durch bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker). Es führt ein bisher. landwirtschaftl. Weg (Grünweg) durch das Gebiet. Am östlichen Rand ist eine Geländemulde bzw. teilweise eine Böschung ausgebildet, die mit Altgrasflur, tw. auch eutrophiert mit Brennessel und einzelnen Gehölzen/ Gehölzgruppen (v.a. Holunder, Weiden) ausgebildet ist. In Verbindung mit dem Bestand ist auch die rahmende Grünfläche eingeplant.

Auf der als Baugebiet eingeplanten Fläche liegen keine Biotopflächen.

Neben dem eingepl. Wohnbaugebiet schließt im Südosten ein vorh. kleinerer Weiher an, der als Biotop Nr. 7341-1181-002 erfasst ist und wie folgt beschrieben ist: „Östlich von Gottfriedingerschwaige liegt am Bebauungsrand ein kleiner, vollständig mit Schilf verlandeter Weiher. An den steilen Uferböschungen stockt ein Gewässer-Begleitgehölz mit Silber-Weide, Gewöhnlichem Liguster, Blutrotem Hartriegel und Trauben-Kirsche.“

Es sind hier keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Die potentiell natürliche Vegetation wird laut Seibert für diesen Bereich mit Erlen-Eschen-Auwald angegeben.

Im Hinblick auf Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie 92/43/EWG den europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL, die den Vorschriften laut Bundesnaturschutzgesetz § 44 BNatSchG unterliegen, sind durch die geplante Ausweisung des Wohngebiets auf bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzflächen im Anschluss an bereits bestehende Bebauung keine Verbotstatbestände entsprechend § 42 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Es werden keine wertvollen Habitatstrukturen/ Lebensräume zerstört, Ackerflächen sind auch im Umfeld noch in größeren Flächenausdehnungen vorhanden. Feldbrüter wie Feldlerche oder Kiebitz wurden beim Ortstermin Ende März nicht vorgefunden. Evtl. Feldbrüter finden hier aufgrund des best. Wohngebiets/ des Gebäudebestands der best. Anwesen und der vorh. Gehölzstrukturen (bei dem anschließenden Biotop bzw. der vorh. rahmenden Grünflächen) ohnehin keine günstigen Bedingungen vor und könnten ggfs. auf die rundherum verbleibenden landwirtschaftl. Nutzflächen ausweichen.

## **2.7 Bestehende Leitungen**

Das Planungsgebiet wird angebunden an das bereits im Ort Gottfriedingerschwaige in räumlicher Nähe schon vorhandene Leitungs-/ Erschließungsnetz, wie das Wasserversorgungs-

---

Fassung zum Satzungsbeschluss vom 11.03.2019

und Abwassernetz der Gemeinde bzw. bez. Strom über das Netz der Bayernwerk AG, Gas ggfs. über Gasversorgung Dingolfing GmbH & Co. KG Energienetze Bayern (früher Erdgas Südbayern), Telekommunikation über das Netz der Telekom.

Die entsprechenden Hinweise und Merkblätter zum Schutz der Versorgungsleitungen sind grundsätzlich zu beachten, d. h. unter anderem Einweisung vor Baubeginn und Einhaltung der Schutzzone von Leitungen. Weiter nördlich, deutlich außerhalb des Geltungsbereichs, verläuft eine 20 kV- Leitung der Bayernwerk AG. Südlich der eingepl. Ausgleichsfläche verläuft ebenfalls eine 20 kV- Leitung. Vgl. dazu auch Ausführungen unter 5.2.1 der Begründung.

Die neue Erschließung für das Baugebiet muss nur noch an das bis an den Geltungsbereich heranreichende, vorhandene Netz angebunden werden.

## **2.8 Bodendenkmäler**

Im gepl. Baugebiet ist ein Bodendenkmal mit Nummer D-2-7341-0200 als „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (nachqualifiziert) im Bayernatlas Denkmal aufgenommen.

Aus diesem Grund ist vor Beginn der Maßnahme eine Sondagegrabung/ archäologische Untersuchung und eine denkmalpfleger. Erlaubnis erforderlich. Von Seiten der Kreisarchäologie wird darauf hingewiesen, dass hierzu eine möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme zur Terminierung und Koordination der archäologischen Voruntersuchungen erforderlich ist.

Da auch so unterirdische Befunde und Funde nie völlig ausgeschlossen werden können, wird hiermit auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG aufmerksam gemacht.

## **3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes leistet die Gemeinde Gottfrieding einen Beitrag, die Weiterentwicklung der Gemeinde voranzutreiben und dem Bedarf an weiterem Wohnraum im Gemeindegebiet und insbesondere im Bereich Gottfriedingerschwaige nachzukommen.

Die geplante Ausweisung des Wohngebiets mit einer Fläche von ca. 3,73 ha dient dem örtlichen Bedarf.

Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurden verschiedene Überlegungen zur weiteren baulichen Entwicklung und geeigneten Standorten angestellt. Der Ortsteil Gottfriedingerschwaige stellt aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der Staatsstraße St 2074 und der DGF 3/ Ostumgehung Dingolfing, der räumlichen Nähe zu Dingolfing und der schnellen Anbindung an die Bundesautobahn A92 Anschlussstelle Dingolfing- Ost und der ebenen Lage einen Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebiets dar.

Insofern wurden hier im Rahmen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanaufstellung bereits neue Bauflächen in größerem Umfang eingeplant.

Zunächst waren im Flächennutzungsplan in der rechtskräftigen Fassung v. März 2009 sowohl östlich (Gottfriedingerschwaige Ost „Am See“ = Bereich „Seeacker“) als auch westlich (Gottfriedingerschwaige West „Neukreut“) Wohnbauflächen eingeplant.

Aufgrund des Bedarfs an Einrichtungen zur Nahversorgung und aufgrund der Zielsetzung der Gemeinde in der verkehrsgünstigen Lage zum Autobahnzubringer (DGF 3) auch die gewerbliche Entwicklung zu fördern, wurde der Bereich westlich von Gottfriedingerschwaige im Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Deckblätter 2 und 4 im Zeitraum 2014 bis 2016 geändert vom Wohnbaugebiet über Misch- und Gewerbegebietsflächen inkl. Sondergebiet (für den erweiterten Nettomarkt). Bei diesen Planungsüberlegungen war auch eingeflossen, dass

aus Sicht der Gemeinde die Wohnbauentwicklung verstärkt im Osten von Gottfriedingerschwaige in Fortsetzung der bisher. Wohnbauflächen (im Bereich Seeacker) erfolgen soll. Die weitere im Rahmen des FNP/LP abgesteckte bauliche Entwicklung in Gottfriedingerschwaige sollte schrittweise umgesetzt werden.

Nachdem die Parzellen in den bereits ausgewiesenen Wohnbaugebieten v.a. in Gottfriedingerschwaige (Seeacker I) und auch in Gottfrieding (Lommer Leiten) bereits überwiegend vergeben sind, soll nun das Gebiet „Seeacker II“ entwickelt werden, um dem Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung zu tragen.

Entsprechend der Verhandlungen mit den bisher. Grundstückseignern, die auch einzelne Bauplätze im Gebiet behalten wollen und auch den sonstigen Anfragen sind einige größere Grundstücke eingeplant. Es sollen Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden und zum anderen auch in einem abgegrenzten Bereich Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau, um Mietwohnungen in untersch. Dimensionen anbieten zu können. Hier besteht zunehmender Bedarf an Mietwohnungen, insbesondere auch für jüngere Leute/ Familien, Berufseinsteiger oder auch ältere, denen die ursprünglichen Familienwohnungen/-häuser zu groß geworden sind u. ä..

Der Bereich für Mehrfamilienhäuser ist im Inneren in einem von gepl. Erschließungsstraßen eingefassten Bereich eingeplant, so dass diese höheren Gebäude im Inneren liegen und nicht so massiv nach Außen wirken und auch nicht direkt an den bisher. Bestand an Einzelhäuser (im bisher. Baugebiet Seeacker I) angrenzen, sondern dort eine neue Übergangszone mit weiteren Einzel- bzw. Doppelhäusern entsteht.

Um den Zielen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Rechnung zu tragen, wird ein rahmender Grünstreifen im Osten zwischen der Ausgleichsfläche zu Seeacker I und der Biotopfläche beim Weiher im Süden eingeplant. Dieser nimmt den hier teilweise in den Geltungsbereich reichenden Rand einer ehem. Flussschleife (mit Böschung bzw. Mulde/ Trockengraben und einzelnen Gehölzen bzw. Gras-/Krautflur) mit auf und ergänzt diesen etwas bzw. verbindet die erfassten Biotope. Zur Gliederung und Verbesserung der Verkehrssituation (u.a. Parken) sind entlang der Erschließungsstraßen Mehrzweckstreifen eingeplant, die auch mit einzelnen Baumpflanzungen strukturiert werden sollen. Aufgrund der Größenordnung und da beim bisher. Wohnbaugebiet Seeacker I bisher kein Kinderspielplatz geschaffen wurde ist, wird hier eine Grünfläche eingeplant am südöstlichen Rand, in der ein Kinderspielplatz integriert werden soll.

Es ergibt sich dabei ca. folgende Flächenverteilung:

Geltungsbereich umfasst knapp 3,73 ha Wohngebiet.

0,17 ha sind als öffentl. Grünflächen im Gebiet eingeplant.

Ca. 0,62 ha sind für Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen.

Ca. 2,31 ha sind zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern eingeplant.

Ca. 0,63 ha werden für Straßen mit Mehrzweckstreifen, eine Weganbindung und die Freihaltezonen im Osten beansprucht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte Nutzung zu schaffen.

Er soll eine geordnete bauliche und umweltverträgliche Weiterentwicklung gewährleisten werden.

Der Gemeinderat hat dazu am 03.04.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst und diesen in der Sitzung vom 15.05.2017 ergänzt mit der Billigung des zu dieser Sitzung vorgelegten Entwurfs.

### **3.1. Begründung entsprechend § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB bzw. § 1 Abs. 3 Satz 5:**

Mit der Änderung des BauGB 2013 wurde die Begründungspflicht für die Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen mit aufgenommen.

Der hier durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Seeacker II“ überplante Bereich ist bereits in der rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplans mit integriertem

Landschaftsplan als Baufläche aufgenommen.

Es werden dabei keine bisher. landwirtschaftlichen Nutzflächen neu überplant.

Dieser Schritt wurde bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan bis 2009 vollzogen. Mittlerweile sind die bisher entwickelten Wohnbauflächen in Gottfriedingerschwaige und Gottfrieding überwiegend bebaut bzw. verkauft, so dass dort kaum noch Kapazitäten vorhanden sind, um dem Bedarf Rechnung zu tragen.

Zur Konkretisierung auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde ein Teil des Gebiets mit verdichteter Bauweise (für Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhäuser) eingeplant. Im übrigen Gebiet sind Einzel- und auch Doppelhäuser zulässig, so dass auch hier auch dichter gebaut werden kann in dem Rahmen, der sich über die max. GRZ ergibt.

Bei der Auswahl der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurden agrarstrukturelle Belange mit berücksichtigt. Es werden hierfür Grundstücke genutzt, welche landwirtschaftlich weniger attraktiv sind (von Bonität/ Neigung/ Erosionsgefährdung bei ackerbaul. Nutzung) und wodurch landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden. Außerdem erfolgt die Bewirtschaftung/ Pflege der Flächen überwiegend als extensive Wiese/ Obstwiese, was dem Erosionsschutz/ Bodenschutz Rechnung trägt.

## **4 Vorgesehene Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Berücksichtigung des § 17 BauNVO getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im größeren Teil des Gebiets auf eine laut BauNVO für WA zulässige Grundflächenzahl von max. 0,35 bzw. Geschoßflächenzahl von max. 0,7 festgesetzt.

In einem kleineren Teil des Gebiets, der räumlich abgegrenzt ist, soll eine höhere GRZ/ GFZ zugelassen werden, um hier Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen zu ermöglichen, zumal diesbezüglich auch ein zunehmender Bedarf vorhanden ist und diese Variante auch Flächen spart. In dem abgegrenzten Bereich für Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau wird die Grundflächenzahl auf max. 0,6 bzw. die Geschoßflächenzahl mit max. 1,2 festgesetzt. Diese entspricht dem Maß, das laut BauNVO für Mischgebiete angegeben ist.

### **4.3 Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise.

### **4.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen**

Das bisherige Gelände ist annähernd eben und nur leicht zu den Rändern geneigt.

Die Höhenlage für die Erschließung richtet sich nach dem Bestand. Es ist geplant, dass die Straßenhöhen und die neuen möglichen Bauflächen nicht wesentlich von den Geländehöhen abweichen.

Die Bebauung wird im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen + möglichem Dachgeschoss (WH max. 8,30 m = Wandhöhe traufseitig als Höchstmaß über Straßenniveau\*; Firsthöhe bzw. bei Pultdach hohe Seite max. 10,30 m über Straßenniveau\*) eingeplant. Es sollen hier etwas höhere Gebäude/verdichtete Bauweisen zugelassen werden. Im abgegrenzten Bereich für Mehrfamilienhäuser wird die Bebauung mit max. 3 Vollgeschossen + Dachgeschoss (WH max. 9,25 m = Wandhöhe traufseitig als Höchstmaß über Straßenniveau\* und Firsthöhe max. 13,25 m über Straßenniveau\*) festgesetzt.

\*Bezugshöhe für die max. Wandhöhe ist jeweils das Straßenniveau der Erschließungsstraße-OK Straße Fertighöhe in der Mitte des Grundstücks gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Geländehöhe (= Bezugshöhe) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Rücksprüngen für Dachterrassen darf die Wandhöhe im zurückversetzten Bereich des Gebäudes höher ausgebildet werden. Die Abgrenzungen der Dachterrassen dürfen allerdings nicht mit massiven Wänden ausgeführt werden; es sind nur niedrige, konstruktiv erforderliche Attikaausführungen bis max. zur festgesetzten Wandhöhe zulässig, darüber sind nur transparente Geländer/ Absturzsicherungen zulässig.

#### 4.5 Gestaltungsvorschriften

Im Rahmen des Bebauungsplans werden zu der Ausbildung der Gebäude bewusst wenige Vorschriften gemacht bzw. verschiedene Dachformen zugelassen (auch aus den Erfahrungen in anderen Baugebieten).

Wichtig ist allerdings eine Höhenbeschränkung (vgl. vorherige Ausführungen unter 4.4 bzw. unter 3), da sich diese am stärksten im Orts- und Landschaftsbild bemerkbar macht.

Bezüglich Dachform werden in Hinblick auf die möglichen Nutzungen verschiedene Dachformen zugelassen, wie auch bereits im Gebiet „Seeacker I“

Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach  
Dachneigung bei Satteldach, Walmdach, Zeltdach: 15° bis 38°  
Bei Pultdach: 6–20°

Dachdeckung Dachpfannen - Farbe nicht festgelegt  
Blecheindeckung beschichtet, nicht spiegelnd

Die Wandhöhen werden wie unter 4.4 aufgeführt festgelegt.

Es werden zudem Festsetzungen getroffen über das Maß der zu überbauenden Flächen und der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung (Mindestbegrünung/ Baum im Vorgarten/ straßen-nahen Bereich) und bezüglich Versiegelungsgrad/ Versickerung auf dem Grundstück. Außerdem werden gleich im Geltungsbereich auch öffentliche Maßnahmen zur Ein-/ Durchgrünung eingeplant, um einer besseren Einbindung in die Landschaft zu erreichen.

Als Einfriedungen sind alle Arten von Metallzäunen und Holzzäune mit einer max. Höhe von 1,2 m zulässig. Die Stellplatzbereiche sind offen anfahrbar zu halten. Zu den sonstigen Grundstücksgrenzen gelten die Vorgaben entsprechend Art. 63 (6) BayBO.

#### 4.6 Immissionsschutzbelange---Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es muss daher mit von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden, die zu dulden sind.

## **5 Verkehrliche Erschließung/ Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Verkehr/ Straßenanbindung**

Die Anbindung des Planungsgebietes an das Verkehrsnetz erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßen, die bis ins Baugebiet Seeacker I reichen. An diese wird mit der Fortführung im Gebiet Seeacker II angeschlossen. Der gepl. Straßenraum inkl. Mehrzweckstreifen dient auch den Leitungsführungen im Bebauungsplangebiet.

Geplante Ausbaubreite analog der im Baugebiet Seeacker I bereits eingeplanten Weise mit Fahrbahnbreite von 5,0 m und einem Mehrzweckstreifen von 2,5 m. Der Mehrzweckstreifen dient der Leitungsführung, als Stellplatz, zur gliedernden Begrünung und als Zufahrtbereich bzw. auch zum Begehen.

#### **Hinweise auf ergänzende Maßnahmen und Überlegungen zur Verkehrssituation im räumlichen Umfeld**

Der Ortsteil Gottfriedingerschwaige nördl. Staatsstraße ist bereits insgesamt auf 30 km/ h beschränkt im Hinblick auf die Verbesserung der Verkehrssicherheit und das Geringhalten von Beeinträchtigungen (Lärm, Abgasen).

Aufgrund der Sorgen und Wünsche der Bürger werden weitere Möglichkeiten der Verkehrsberuhigung im räumlichen Umfeld außerhalb des Geltungsbereichs überlegt und geprüft.

Bezüglich einer Aufwertung/ Verbesserung der Verkehrssituation Moosstraße und Fortführung zum Seeweg bzw. Stieglitzweg sind in den letzten Jahren bereits mehrere Gespräche mit den Grundstückseigentümern erfolgt, allerdings ohne einen gewünschten Grunderwerb zu tätigen zu können. Im Bereich der Moosstraße sind nächstes Jahr Leitungsbaumaßnahmen durch den Wasserverband geplant. Im Zuge der Sanierung/ Wiederherstellung der Moosstraße nach dem Leitungsbau plant die Gemeinde einen Ausbau, bei der auch ein Gehweg entlang der Moosstraße geschaffen bei der nun auch die Anbindung im Kreuzungsbereich zur Seestraße verbessert werden soll und kann (aufgrund getätigten Grunderwerbs).

#### **Speziell zur Moosstraße**

Die Moosstraße verbindet von der Hauptstraße aus die angrenzenden Anwesen und Wohngebäude und stellt sich neben dieser typischen Anliegerfunktion für die inneren Erschließungsstraßen Finkenweg, Amselweg, Stieglitzweg sowie Seeweg als innerörtliche Sammelstraße dar. Darüber hinaus bindet die Moosstraße das im Norden liegende Kiesabbaugebiet bedingt an. Letzteres ist leistungsfähiger jedoch über die Wege- und Straßenstruktur im Norden hin zur Kreisstraße DGF 15 erschlossen.

Die Moosstraße weist einen Straßenraum für einen verbessernden Ausbau auf mit einer Breite von wenigstens 6 Meter bis über 7 Meter. Dementsprechend lässt dieser Straßenzug jedenfalls bis zu den maßgeblichen Anbindungen von Seeacker I und nachfolgend Seeacker II einen genügend leistungsfähigen Fahrbahnausbau mit gleichermaßen einem leistungsfähigen Gehweg einschließlich Grünstreifen für Wohnqualität und Verkehrssicherheit zu oder auch ein Ausbau für verkehrssicheren Mischverkehr. Eine Ausbaumaßnahme für die Moosstraße liegt aus Anlass anstehender Leitungsbauarbeiten nahe und ist erkennbar auch nicht durch rechtliche Beschränkungen gehindert.

Ein diesbezüglicher Ausbau liegt aber auch bereits wegen der bestehenden Siedlung im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wie auch der Wohnqualität der Anwohner nahe, ist also nicht unmittelbar durch die Baugebietsausweisung Seeacker II verursacht.



Die verkehrliche Belastung aus dem nördlichen Bereich, hier insbesondere aus dem Bereich Seeacker I und nachfolgend Seeacker II können bei genügendem Ausbau der Moosstraße – wie vorgesehen – hinreichend verkehrssicher und auch in Bezug auf ausgelöste Lärmbelastung sowie sonstige Störungen angemessen bewältigt werden.

Dazu sind hier folgende Einschätzungen zu dem zusätzlich zu erwartenden Verkehr aus der Ausweisung Seeacker II eingestellt mit angenommener differenzierter Wohneinheitenanzahl, einer Verteilung der „Wohngebietsfahrten“ auf eine Hauptverkehrszeit sowie eine Restverkehrszeit sowie angenommene differenzierte Fahrtzahlen. Danach zeigt sich eine zusätzliche Verkehrsentwicklung für das Gebiet, die den beschriebenen Ausbau der Moosstraße nahelegt, aber die über die Moosstraße noch zu bewältigen ist.

Wohneinheiten	Fahrten	Fahrten gesamt	Ø	70 % - Hauptzeiten (7 h) 7-9/11-13/16-19 Uhr			30 % Übrige (10 h)		
76	4	304	h	0,7	7	<b>30</b>	0,3	10	<b>9</b>
134	4	536	h	0,7	7	<b>54</b>	0,3	10	<b>16</b>
76	8	608	h	0,7	7	<b>61</b>	0,3	10	<b>18</b>
134	8	1.072	h	0,7	7	<b>107</b>	0,3	10	<b>32</b>

Neben den Ausbaumaßnahmen an der Moosstraße sind weiter ergänzende verkehrsordnende Maßnahmen einordenbar, wie die konsequente Beschränkung und Durchsetzung einer maximal zulässigen Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h, lenkende Maßnahmen für LKW und Lastenverkehr betreffend das nördlich angrenzende Abbaugelände - zusätzlich verbessernde Maßnahmen in den Einmündungsbereichen von Finkenweg, Amselweg, Stieglitzweg und insbesondere dem Seeweg. Letzterer wird das wesentliche Zu- und Abfahrtsgeschehen zum einen zum Gebiet Seeacker I und vor allem dann auch zum Gebiet Seeacker II aufnehmen und bewältigen können. Hier ist es nunmehr aufgrund Grundstückserwerbes möglich, die Einmündung in die Moosstraße verkehrsgerecht und verkehrssicher auszugestalten.

### Zusätzliche Anbindung

Auch Möglichkeiten einer zusätzlichen Anbindung des Baugebiets Seeacker (I und II) wurden im Vorfeld der Planungen überlegt/ versucht. Bislang gibt es allerdings aufgrund der Grundstückverhältnisse keine weitere Anbindungsmöglichkeit.

Um sich dazu Möglichkeiten offen zu lassen für eine spätere ergänzende Erschließung sind sowohl bei „Seeacker I“ nach Süden und bei „Seeacker II“ nach Osten potentielle Anbindungsmöglichkeiten zwischen den ausgewiesenen Parzelle offen gelassen.

Eine zusätzliche Anbindung ins Gebiet Seeacker II wird zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur für den nördlichen Ortsbereich von Gottfriedingerschwaige seitens der Gemeinde weiterhin angestrebt und nachhaltig weiter verfolgt.

### Weitere Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung

Weitere Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung im Umgriff wären darüber hinaus z.B.

- Einbahnregelung im Gebiet östl. der Moosstraße Seeacker I und Anbindung zu Seeacker II mit Zufahrt über Flurweg und Ausfahrt über Seeweg
- Weitere Ausdehnung der 30er Zone (mit rechts vor links) bzw. Einführung von „Spielstraßen“ und Einbringen künstlicher Verengungen, Inseln oder sonstiger Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

### 5.2.1 Allgemein

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, welches u.a. zum Ende der bestehenden Bebauung „Seeacker“ bereits vorliegt und nur noch verlängert werden muss wie

- **Wasserversorgung** über Zweckverband Wasserversorgung Mittlere Vils
- Gemeindliche **Abwasserentsorgung** (im Trennsystem mit Anschluss an Kläranlage Mamming )
- **Energieversorgung** durch Bayernwerk AG
- Fortsetzung der Straßenbeleuchtung wie im Ort
- Fernmeldetechnische Versorgung (Deutsche Telekom AG); das Gebiet wird mit Glasfaserkabel erschlossen
- Ggfs. Erdgas über Gasversorgung Dingolfing GmbH & Co. KG Energienetze Bayern in Dingolfing, zumal die Erdgasleitung unweit nördlich von Gottfriedingerschwaige verläuft bzw. ein Teil vom Baugebiet Seeacker I bereits angeschlossen ist  
Die Trassenführung für die Leitungen soll im Erschließungsstraßengrundstück inkl. Mehrzweckstreifen unterirdisch verlaufen. Die Erschließung wird in Abstimmung mit den Versorgungsträgern soweit erforderlich ergänzt.

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über ZAW Isar-Inn GmbH.

Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans des Wohngebiets Seeacker II verläuft eine 20 kV- Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk AG, die nachrichtlich mit den dazugehörigen je 8 m breiten Sicherheitszonen eingetragen ist. Außerdem befindet sich bei der eingeplanten Ausgleichsfläche eine 20 kV- Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk AG, die mit Sicherheitszonen (auch nachrichtlich außerhalb) eingetragen ist.

Die elektrische Erschließung des Wohngebiets ist durch Erweiterung des best. 0,4 kV- Niederspannungsortsnetzes der nahegelegenen Trafostation Gottfriedingerschwaige 4 sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung des neuen Wohngebiets sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens insoweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Die Bayernwerk AG verweist dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baul. Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von 2,5 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hierzu ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2013 zu beachten. Hingewiesen wird auch auf die

Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil und Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel. (BGV A3) und die darin angegebenen VDE-Bestimmungen.

Weitere Hinweise seitens der Bayernwerk AG zu den 20-KV- Mittelspannungsfreileitungen: Bei allen Erdbewegungen im Bereich der Mittelspannungsfreileitung ist der nach DIN VDE 0120/5.2005 der erforderliche Abstand von 6,0 m jederzeit einzuhalten. Ebenso darf die Standsicherheit der Maste durch die Erdarbeiten niemals gefährdet sein. Der Abstand zwischen fertiger Fahrbahnoberkante und Leiterseil darf 7,0 m nicht unterschreiten, dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein. Bei Einsatz von größeren Baugeräten ist zu beachten, dass die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung an Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Es wird dazu auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil und Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel. (BGV A3) und die darin angegebenen VDE- Bestimmungen.

Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20 kV- Freileitungen und Bäumen 2,5 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

Im südlichen Teil des gepl. Wohngebiets befinden sich bereits Leitungen der Telekom und der Bayernwerk AG.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig eine Spartenauskunft einzuholen. Die Versorgungsträger werden bei der Erschließungsplanung einbezogen zur Abstimmung der Sparten.

### **5.2.2 Speziell zur Abwasserbeseitigung/ Umgang mit Niederschlagswasser**

Die Oberflächenabwässer der vorh. öffentlichen Erschließungsstraße werden bereits der vorh. öffentl. Kanalisation zugeleitet.

Normale häusliche Abwässer sind ebenfalls der öffentl. Kanalisation zuzuleiten.

#### **Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)**

aus privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen berücksichtigen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen für Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen

#### **Maßnahmen zur Wasserrückhaltung; dazu wird empfohlen:**

dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken bzw. breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers  
z.B. über Mulden, Rigolen, Sickerschächte o.ä.

Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV aktueller, gült. Stand) und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten. Auf die Anforderungen der TRENNOG, TRENGW bzw. DWA-M 153 wird hierzu verwiesen.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen nicht

zugelassen.

Flächenversiegelungen sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere aus Dachflächen und Hofbefestigungen) ist zu versickern.

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Heizöl, Schmieröle usw.) ist die Anlagen-Verordnung –VAwS- einschlägig. Die Hinweise sind bei der Umsetzung zu berücksichtigen.

Eine Ableitung von Abwässern und Oberflächenwasser aller Art von Bauflächen in die Straßenentwässerung ist nicht zulässig.

### **5.3 Vorbeugender Brandschutz/ Löschwasserbereitstellung**

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den gepl. Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit befahrbar sein. Die Richtlinien der „Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten. Dies ist insbesondere auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser zu beachten.

Der Kreisbrandrat wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass für das Wohngebiet für den 2. Rettungsweg für Gebäudeteile über 8 m kein Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist verfügbar ist. Es sind demnach bei größeren Höhen auf jeden Fall entsprechende bauliche Maßnahmen bei den Gebäudeplanungen zu berücksichtigen.

Die Grundversorgung mit Löschwasser (Grundschutz) kann durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Zudem ist neben dem Gebiet auch ein Weiher vorhanden. Die Löschwasserbereitstellung durch die öffentl. Wasserversorgung ist nach der „Technischen Regel DVGW, Arbeitsblatt W 405“ auszulegen. Der Abstand der Löschwasserhydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen. Dies wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Im Rahmen des Neubaus der Erschließungsstraßen erfolgt eine entsprechende Koordination (z.B. durch ein Spartengespräch) mit Einplanung von Hydranten im Bebauungsplangebiet.

## **6 Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **6.1 Grünordnung**

Für die Gemeinde existiert seit 2009 ein aktueller rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Die geplante Entwicklung der Baufläche in diesem Bereich entspricht den dort formulierten Zielsetzungen.

#### **Wesentliche Ziele und Gesichtspunkte d. Grünordnung**

- **Geringhalten von Eingriffen/ Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets**

- Erhalten der vorh. Grün-/Geländestruktur, die randlich mit in den Geltungsbereich hereinreicht (Rand der ehem. Flussschlinge, die noch tw. als kleinere Böschung bzw.

- Mulde/ Trockengraben ausgebildet ist und mit Gras-/Krautflur bzw. einz. Gehölzen bzw. -gruppen bewachsen ist), soweit diese im Geltungsbereich liegt; und Ergänzung/ Aufwertung durch weitere Heckenpflanzungen und Pflege
- Schaffung öffentlicher Grünflächen zur rahmenden Eingrünung/ als räumlichen Abschluss am östlichen Rand des Gebiets und in der Übergangszone zum außerhalb anschließenden Biotop; diese dient als Treffpunkt, zum Kinderspiel und stellt außerdem auch einen Puffer zur Biotopfläche dar.
  - Schaffung einer öffentlichen Grünfläche für Kinderspiel und als Treffpunkt im Gebiet
  - Geringhalten der versiegelten Flächen in den Bereichen, wo dies aufgrund der Nutzung möglich ist z.B. im Stellplatzbereichen Pflasterflächen m. Drainpflaster, Pflaster m. Rasenfuge o.ä.
  - und soweit möglich Maßnahmen zur Versickerung für das anfallende Regenwasser
  - Gewisses Maß an Mindestbegrünung auf den einzelnen Grundstücken über Pflanzgebote
  - gewisse Gliederung/ Strukturierung des Straßenraums durch Mehrzweckstreifen neben der asphaltierten Straße, in denen einzelne Bäume mit eingebracht werden sollten zur Aufwertung des Straßenraums
- **Schaffung des erforderlichen Ausgleichs an fachlich geeigneter Stelle**
    - hierzu hat die Gemeinde Gottfrieding entsprechende Flächen nach vorheriger Vorabstimmung der prinzipiellen Eignung der Flächen erworben. Die Flächen liegen bei Kleinpilberskofen und schließen an eine größere Waldfläche (welche auch mit als Teil des landschaftl. Vorbehaltsgebiets laut Regionalplan ausgewiesen sind) bzw. bereits extensiv genutzte Flächen an. Die Flächen sind gut geeignet für die Entwicklung als eine Ausgleichsfläche.
    - Anlage einer Extensivwiese/ Obstwiese mit Aufwertung der best. Waldrandsituation – Förderung versch. Lebensraumstrukturen im räuml. Verbund

## Umsetzung

Die Bebauungs- und Grünordnungsplanung legt Wert auf eine grünordnerische Entwicklung und Einbindung des Gebietes mit dem Ziel der Minimierung der unvermeidlichen und der in Kauf genommenen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes und in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .

## 6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden.

Das Planungsgebiet wurde hierzu mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung untersucht und bewertet und mit dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing- Landau Herrn Neuner vorabgestimmt (siehe dazu eigene Aufstellung „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“).

Das Gebiet ist der Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung“ zuzuordnen aufgrund der Ausgangssituation (Acker, Flurweg).

Bezüglich Versiegelungsgrad ist das Gebiet überwiegend dem Typ A mit geringem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ =0,35; GFZ =0,7) zuzuordnen (auf 29.350 m<sup>2</sup>) bzw. teilweise auch Typ B mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (mit GRZ =0,6 ; GFZ =1,2 in der gepl. Zone für Mehrfamilienhäuser auf 6187 m<sup>2</sup>).

Bei Typ AI ist eine Faktorenspanne von 0,2 bis 0,5 anzusetzen, bei Typ BI eine Faktorenspanne von 0,3 bis 0,6. Die eingepl. rahmende öffentliche Grünfläche im Osten und die öffentl. Grünfläche im Südosten müssen nicht bilanziert werden.

Es ergibt sich dadurch ein Ausgleichsflächenbedarf von 11.279,80 m<sup>2</sup>.

Mit den eingeplanten Maßnahmen an den Rändern des Geltungsbereichs wird den Zielen der Eingriffsminimierung und der Einbindung der Bauflächen in die Landschaft Rechnung getragen. Auch sonst sind eingriffsminimierende Maßnahmen in der Planung berücksichtigt (wie z.B. Versickerung in der Fläche, Mindestbegrünung usw.).

Neben den Maßnahmen der Eingriffsminimierung sind geeignete Ausgleichsflächen in der erforderlichen Dimension einzuplanen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt im Bereich der Gemeinde bei Kleinpilberskofen auf Flurnr.4270 (mit 4650 m<sup>2</sup>) und Teilfläche von Flurnr. 4272/2

(mit einer anteiligen Fläche von 6.629,80 m<sup>2</sup>) jeweils Gemarkung Gottfrieding mit einer Fläche von zusammen 11.279,80 m<sup>2</sup> (= Anerkennungswert).

Die Flächen sind bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt und sollen als extensive Wiese/Obstwiese mit Waldrand-/Saumzone entwickelt werden. Der Anerkennungsfaktor beträgt hierfür 1,0.

Die detaillierteren Ausführungen zur Bilanzierung bzw. zur Gestaltung und Pflege sind der „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vgl. eigene Aufstellung zu entnehmen.

Die eingepl. Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplans dem Landesamt für Umweltschutz (mit Abdruck der Unteren Naturschutzbehörde) zu melden.

### **6.3 Umweltbericht**

Die detaillierten Ausführungen gemäß § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB sind als eigene Aufstellung angefügt. Die Ausführungen wurden im Hinblick auf die neue Anlage 1 zum BauGB (entsprechend BauGB Änderung v. 20. Juli 2017) ergänzt/ angepasst.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit dem geplanten Vorhaben/ Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

## 7 Anlagen zur Begründung

Ergänzend zu den Ausführungen in der Begründung sind noch folgende Anlagen beigefügt

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2: naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit 2 Kartenanlagen

Anlage 3: Gehölzpflanzung -Liste geeigneter Arten

Aufgestellt: 15.05.2017/ 31.07.2017/ 11.03.2019



Dipl.-Ing. Inge Haberl,  
Landschaftsarchitektin  
Wallersdorf

Gerald Rost  
1. Bürgermeister  
Gemeinde Gottfrieding