



Begründung
gem. § 2a Baugesetzbuch
zum

Bebauungs- und Grünordnungsplan
„GEWERBEGEBIET HAGENAU“

Gemeinde: : **Mengkofen**
Landkreis : **Dingolfing-Landau**
Regierungsbezirk : **Niederbayern**

Stand der Planung : **Entwurf**
Fassung vom 07.07.2017

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer
Architekt und Stadtplaner (Stadtplanerliste Nr. 41279)
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach
Tel.: 08774-96996-0, Fax: -96996-19, email: info@bindhammer.de

INHALTSVERZEICHNIS:

Teil	A	Begründung	Seite
		1. Vorbemerkung:	3
		2. Ausgangssituation:	3
		2.1 Anlass der Planung	3
		2.2 Planungsziel	4
		2.3 Flächennutzungsplan	4
		3. Baugebietsausweisung:	4
		3.1 Lage/Größe	4
		3.2 Bewertung	5
		3.3 Topographische Verhältnisse	5
		3.4 Aktuelle Nutzung	6
		3.5 Grundstücksverhältnisse	7
		3.6 Planungskonzept	7
		4. Planungen und Gegebenheiten:	7
		4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
		4.2 Verkehr	8
		4.3 Versorgung	8
		4.4 Entsorgung	8
		4.5 Wasserwirtschaft	9
		4.6 Abwehrender Brandschutz	9
		4.7 Landwirtschaft und Wald	10
		4.8 Umweltschutz	10
		4.9 Natur- und Landschaftsschutz	10
		4.10 Altlasten	13
		4.11 Denkmalschutz	13
		5. Flächenbilanz:	14
		6. Gesetzliche Grundlagen:	14

Anhang:

- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Schalltechnisches Gutachten
(hooock farny ingenieure)

1. VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Mengkofen liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Dingolfing-Landau und gehört regionalplanerisch der Region Landshut - 13 an.

Im Regionalplan ist die Gemeinde Mengkofen als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum dargestellt. Hier soll vor allem auf die Ausweitung des Angebotes an nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und auf eine Stärkung der Einkaufszentralität hingewiesen werden.

Das Gemeindegebiet wird durchzogen von den Staatsstraßen

St 2111 (B15 Obertraubling – Geiselhöring – Dingolfing - St2086 Höbering)

St 2141 (B15 Essenbach – Mengkofen – Straubing – Hornstorf St 2125)

St 2328 (B15 Ergoldsbach – Bayerbach b. Ergoldsb. – St 2111 Mengkofen)

Von besonderer regionaler Bedeutung sind hier die Entwicklungsachsen an den Staatsstraßen 2111 und 2141 von Dingolfing nach Straubing.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013) weist die Gemeinde Mengkofen als Allgemeinen ländlichen Raum aus. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Weiter sollen eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Anlass der Planung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Mengkofen hat in seiner Sitzung am 10.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Hagenau“ beschlossen.

Das Architekturbüro Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Kapellenberg 18, 84092 Bayerbach wurde mit der Erstellung dieses Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung beauftragt.

Das Gewerbegebiet wurde notwendig, um zwei ortsansässigen Firmen den Erhalt und die Weiterentwicklung zu sichern und die Belange der Wirtschaft und die Sicherung der Arbeitsplätze im Ortsbereich zu gewährleisten.

2.1 Planungsziel:

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete gewerbliche Entwicklung des Gemeindegebietes sowie eine wirtschaftliche Erschließung der Grundstücke sicherstellen.

2.3 Flächennutzungsplan:

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der bebaute Planungsbereich als Dorfgebiet und die Erweiterungsfläche als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Die vorhandene gewerbliche Nutzung hat sich aus den ansässigen Betrieben entwickelt.

Die teilweise Umnutzung des Dorfgebietes in ein Gewerbegebiet soll im Flächennutzungsplan angepasst werden.

3. BAUGEBIETSAUSWEISUNG

3.1 Lage und Größe:



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Geltungsbereich gelb gestrichelt

Der Planungsbereich liegt östlich des Ortes Hagenau im Weiler „Ziegler“, an der Gemeindeverbindungsstraße Hagenau-Süßkofen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,04 ha.

3.2 Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bebauung: (s. auch Anlage 1, Umweltbericht und Anlage 2, Schallschutzgutachten)

- im Norden: landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche)
- im Osten: Feldweg, östlich davon landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche)
- im Süden: Gemeindeverbindungsstraße Hagenau - Süßkofen
- im Westen: landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche)

3.3 Topographische Verhältnisse:



Der Planungsbereich liegt an einem Nordsüdhang des tertiären Hügellandes. Das Gelände steigt von der Straße im Süden des Planungsgebietes von ca. 430 m ÜNN auf ca. 443 m ÜNN am nördlichen Rand des Geltungsbereichs an. Dies entspricht einer mittleren Steigung von $13 / 169 = 8 \text{ cm/m} = 8 \%$. Das Quergefälle hierzu liegt bei ca. 3 %.

3.4 Aktuelle Nutzung:

Flur-Nr. 963/1 ist eine Lagerfläche für eine Baufirma.

Auf Flur-Nr. 968 liegt die Zufahrt und Lagerfläche für eine Baufirma sowie ein Teil einer bestehenden Lager- und Gerätehalle.

Auf Flur-Nr. 969 befinden sich ein Wohnhaus mit Garten.

Auf Flur-Nr. 969/2 liegen ein Wohnhaus und ein Teil einer Fertigungshalle einer Schreinerei.

Auf Flur-Nr. 969/3 befindet sich ein Wohnhaus mit Garten.

Auf Flur-Nr. 970, Teilfläche, liegen Betriebsgebäude einer Schreinerei, eine bestehende Baumgruppe, ein Teil Extensivgrünland und landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

Auf Flur-Nr. 970/2 liegen ein Wohnhaus mit Garten und Nebengebäuden sowie ein Teil einer bestehenden Lager- und Gerätehalle für eine Baufirma.

Flur-Nr. 970/10 ist extensives Grünland.



Baufirma



Schreinerei



Blick auf Ausgleichsfläche-geplant: Streuobstwiese-

3.5 Grundstücksverhältnisse:

Sämtliche Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.6 Planungskonzept:

Mit der vorliegenden Planung sollen die gewerbliche Nutzung und die Dorfgebietsnutzung geregelt werden.

Für den im Westen des Geltungsbereichs gelegenen Baubetrieb Lehner bestehen bereits für alle Flächen baurechtlich genehmigte Nutzungen. Dieser Betrieb ist über eine eigene Hofzufahrt erschlossen.

Die Anlieger im Dorfgebiet sind über eigene Grundstückszufahrten erschlossen.

Die vorhandenen Betriebsgebäude in GE 1 und GE 2 sind über die vorh. Grundstückszufahrten erschlossen. Für die Erweiterungsfläche im Osten des Geltungsbereiches ist eine neue Erschließungsstraße geplant. Diese Fläche soll vorwiegend der Entwicklung des anliegenden Gewerbebetriebes dienen.

Die Belange des Schallschutzes für die Anlieger werden durch einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung und durch die Festsetzung von Emissionskontingenten gewahrt. Siehe hierzu auch Punkt 4.8.1 Immissionsschutz dieser Begründung und Textliche Festsetzung Nr. 10 Immissionsschutz.

Die Aufteilung in verschiedene Gewerbegebietsflächen ist aus schallschutztechnischen Gründen und auch aus topographischer Sicht notwendig. Da für Gewerbenutzungen in der Regel größere ebene Flächen notwendig sind, ist in den Textlichen Festsetzungen unter Nr. 0.3 Geländegestaltung festgesetzt, dass das Gelände in den jeweiligen Gewerbegebietsflächen um ein bestimmtes Maß abgegraben bzw. aufgefüllt werden darf.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wird im Osten eine Randeingrünung aus einer Reihe Großbäumen festgesetzt. Nach Norden hin schirmen die private Grünfläche im Geltungsbereich und die nahe gelegene externe Ausgleichsfläche die vorhandene und geplante Bebauung ab. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch eine Traufhöhe von 10 m und eine Firsthöhe von 12 m, bezogen auf die festgesetzte Geländehöhe, beschränkt.

4. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0,8

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

4.2 Verkehr:

4.2.1 überörtlicher Verkehr:

Der überörtliche Verkehr erfolgt über die Staatsstraße St 2328 und die Kreisstraße DGF 42.

4.2.2 örtlicher Verkehr:

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Gemeindeverbindungsstraße Hagenau-Süßkofen.

4.3 Versorgung:

Das DVGW-Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ GW 125 ist zu beachten

4.3.1 Trink- und Brauchwasser:

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Mallersdorf und kann als gesichert betrachtet werden.

4.3.2 Stromversorgung:

Die Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt durch einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG, Altdorf, und kann als gesichert betrachtet werden.

4.3.3 Telefon

Anschluss erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Deutschen Telekom.

4.4 Entsorgung:

4.4.1 Abwasserbeseitigung:

Das geplante Gewerbegebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Mengkofen angeschlossen und kann als gesichert betrachtet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem in Schmutzwasserkanälen gesammelt.

4.4.2 Oberflächenwasser:

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist im Hinblick auf die teilweise Versiegelung der Grundstücke, bzw. zur Entlastung der Kanalisation soweit als möglich durch ge-

eignete Maßnahmen zu versickern. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist in einem gesonderten Verfahren einzuholen.

4.4.3 Müllbeseitigung:

Die Müllbeseitigung wird zentral auf Landkreisebene geregelt und kann als gesichert betrachtet werden.

4.5 Wasserwirtschaft:

4.5.1 Oberflächenwasser:

Untergeordnete Verkehrsflächen wie Kraftfahrzeugstellplätze etc. sollen versickerungsfähig erstellt werden (z.B. Schotterrasen, Rasenfugensteine etc.).

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist im Hinblick auf die teilweise Versiegelung der Grundstücke, bzw. zur Entlastung der Kanalisation soweit als möglich durch geeignete Versickerungsanlagen zu versickern.

Das übrige Oberflächenwasser wird im Trennsystem in Oberflächenwasserkanälen gesammelt und dem Straßengraben an der Gemeindeverbindungsstraße Hagenau-Süßkofen zugeführt.

4.5.2 Schutzgebiete:

Im Planungsbereich sind keine Schutzgebiete vorhanden.

4.6 Abwehrender Brandschutz

4.6.1 Feuerwehr:

Der Brandschutz wird durch die Stützpunktfeuerwehr Mengkofen und örtlichen Feuerwehren sichergestellt. Die Feuerwehren sind gut ausgestattet und können die Aufgabe vollumfänglich wahrnehmen. Anzumerken ist, dass innerhalb der 10-Minuten-Hilfsfrist keine Drehleiter bzw. kein Hubrettungsgerät zur Verfügung steht. Geeignete Aufstell- und Anfahrmöglichkeiten müssen geschaffen und im Rahmen der Bauplanung nachgewiesen werden.

4.6.2 Löschwasser:

Der Grundschutz wird durch den Wasserzweckverband Mallersdorf nach W405 gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährlichen Betrieben, muss jeweils durch den Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

4.7 Landwirtschaft, Wald und Vegetationsstrukturen:

4.7.1 Landwirtschaft:

Flur-Nr. 970 Teilfläche ist eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

4.7.2 Wald:

ist nicht vorhanden

4.7.3 Vegetationsstrukturen:

Auf einer Teilfläche von Flur-Nr. 970 befindet sich eine Baumgruppe.

4.8 Umweltschutz:

4.8.1 Immissionsschutz:

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 13.10.2016 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 auf den "Emissionsbezugsflächen" gemäß Planeintrag festgesetzt werden.

Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten eine Einhaltung respektive eine Unterschreitung der jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 gewährleistet ist.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Im vorliegenden Fall wurde bei der Ermittlung der Emissionskontingente besonderer Wert darauf gelegt, dass die bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht gefährdet werden.

4.9 Natur und Landschaftsschutz:

4.9.1 Schutzgebiete:

Im Planungsbereich sind keine Schutzgebiete vorhanden.

4.9.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Siehe Anhang 1, Umweltbericht, Teil A

4.9.3 Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Siehe Anhang 1, Umweltbericht, Teil A und Eingriffsregelung, Teil B

4.9.4 Landschaftsplanerische Zielsetzung:

Im vorliegenden Grünordnungsplan wird versucht, das Baugebiet im Osten mit einer Baumreihe aus Großbäumen und nach Norden hin mit der nahegelegenen externen Ausgleichsfläche abzuschirmen, um einen Übergang in die umgebende freie Landschaft zu schaffen und einen optischen Kontrast von Gebautem zu freier Landschaft zu schaffen, um so auch einen klaren Ortsrand zu definieren.

4.9.5 Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen : (gemäß Teil B Liste 2, Leitfaden)

4.9.5.1 Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Durchlässigkeit der Grundstücksränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehung (keine Sockelmauern o.ä.).
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen.
- Pflanzbindungen, Rahmenpflanzungen (standortgerechte Wildgehölze), Sichtschutzpflanzung mit wirksamer Böschungssicherung, baumüberstellte Parkplätze.

4.9.5.2 Schutzgut Wasser:

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, möglichst auf den Grundstücken.
- Bau von naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden oder -rigolen, wo möglich Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

4.9.5.3 Schutzgut Boden:

- Erdabtrag und -auftrag möglichst im Massenausgleich, Anpassung des Baugebietes an den natürlichen Geländeverlauf soweit wie möglich.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Schutzmaßnahmen gegen Bodenverdichtung, Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung.
- Fachgerechte Erstellung und Sicherung von Böschungen.

4.9.5.4 Schutzgut Klima / Luft:

- Erhalt von Luftaustauschbahnen.

4.9.5.4 Schutzgut Landschaftsbild:

- Optisch und emissionsschutztechnisch wirksame intensive Randeingrünung.

4.9.6 Grünordnung und Festsetzungen durch Text:

- Siehe zeichnerische und textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan.

4.9.7 Pflanzliste:

4.9.7.1 Für die Einzelbäume und für Deck- und Schutzpflanzungen stehen folgende Arten zur Verfügung:

Bäume 1. Wuchsordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	gem. Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher:

Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	gem. Liguster
Prunus spinosa	Schlehendorn

Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Die aufgezählten Sträucher sind in den Einzelgrundstücken mit 20% Ziergehölzen möglich.

4.9.7.2 Für geschnittene Hecken sind folgende Arten zulässig:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	gem. Liguster

Nicht zulässig :

Thuja (in allen Arten)	Lebensbaum
Chamaezyparis (in allen Arten)	Scheinzypresse

4.9.7.3 Für Obstgehölze sind folgende Arten zulässig:

Hochstamm:

Apfel in Sorten

Birne in Sorten

Pflaumen/Zwetschge in Sorten

4.10 Altlasten:

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

4.11 Denkmalschutz:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass oberirdisch nicht mehr sichtbare und unbekannte Bodendenkmäler in der Erde vorhanden sind

Art. 8 BayDSchG:

1. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

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

5. FLÄCHENBILANZ

Öffentliche Grünfläche (bei geplanter Zufahrt)	465 m ²
Private Grünfläche (bestehende Baumgruppe)	1.112 m ²
Private Grünfläche (Grünland extensiv)	349 m ²
Private Grünfläche (Randeingrünung)	747 m ²
Erschließungsflächen öffentlich (Zufahrt)	128 m ²
Dorfgebiet Bestand	3.379 m ²
GE 1 (Bestand)	2.350 m ²
GE 1 (geplant)	3.449 m ²
GE 2 (Bestand)	2.189 m ²
GE 2 (geplant)	1.699 m ²
GE 3 (Bestand)	4.554 m ²
Gesamtfläche:	20.421 m²

6. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 20.10.2015, BGBl. IS 1722. Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Artikel 17a Absatz 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl S. 335). Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl S. 296). Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bayerbach, den 07.07.2017



Architekturbüro Ludwig Bindhammer
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach