

H) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WA KLAUSEN III“



GEMEINDE MENGKOFEN
LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU

Rechtsverbindliche Fassung vom 12.03.2024

Neusäß, den	14.03.2023
geändert am	14.11.2023
geändert am	12.03.2024



Steinbacher *Consult*
... invent the future



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	3
3.	Übergeordnete Planung.....	5
4.	Städtebauliche Ziele	10
5.	Planungsalternativen	10
6.	Untersuchung des (Bau-) Bedarfs in der Gemeinde Mengkofen	11
7.	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
8.	Erschließung – Straßen- und Wegeanbindung, Spielplatz, Stellplätze.....	15
9.	Ver- und Entsorgung	16
10.	Staub- und Geruchsimmissionen.....	22
11.	Landwirtschaft	22
12.	Lichtemissionen.....	22
13.	Grünordnung, Natur und Umwelt	23
14.	Schutzgebiete.....	23
15.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	24
16.	Ausgleichsflächen.....	25
17.	Flächen	26

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Mengkofen hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Klausen III“ nach § 13b BauGB beschlossen. Mit der Aufstellung beabsichtigt die Gemeinde Mengkofen die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Entwicklung sicherstellen und eine wirtschaftliche sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten. Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Hauptortes und grenzt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 36.365 m².

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18.07.2023 entschieden, dass der § 13b BauGB europarechtswidrig ist. Nach den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 04.08.2023 und in Abstimmung mit dem Landratsamt Dingolfing-Landau wird das Bauleitplanung „WA Klausen III“ in das Regelverfahren nach § 10 BauGB überführt und die erforderlichen Unterlagen entsprechend ausgearbeitet. Dazu zählt u.a. die erforderliche Umweltprüfung und den naturschutzfachlichen Ausgleich. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist in diesem Fall nicht notwendig, da die Planungsfläche im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist.

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

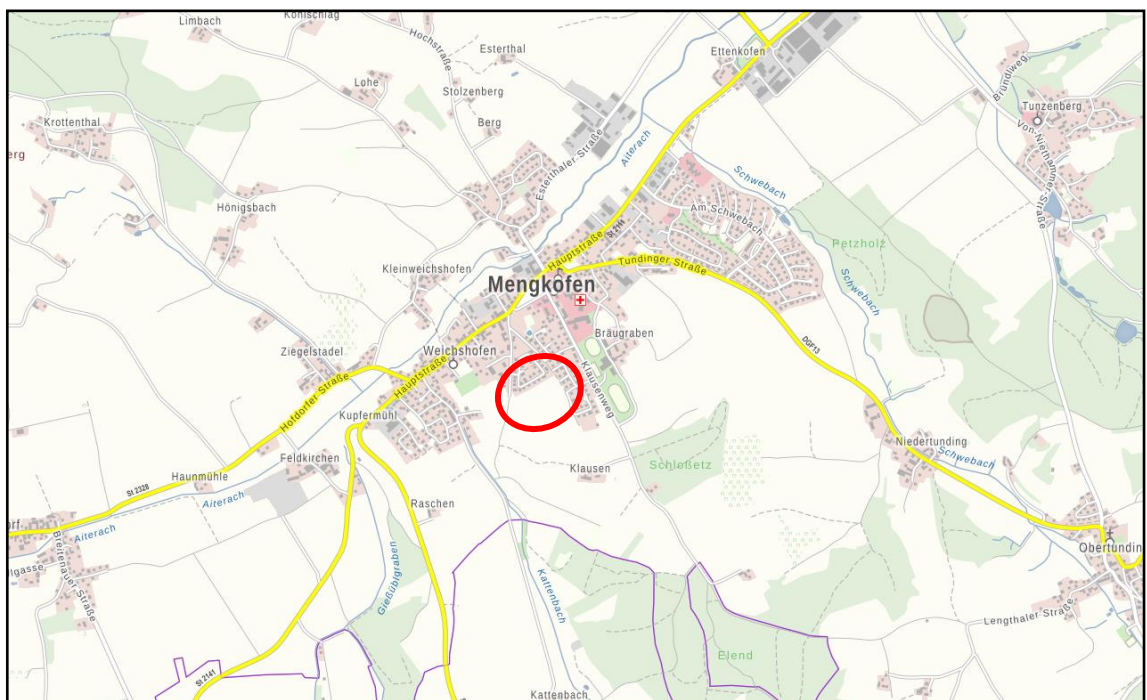


Abbildung 1 – Lage im Raum

Quelle: Bayernatlas 2023

Die Gemeinde Mengkofen gehört zum Landkreis Dingolfing–Landau. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Mengkofen in der Region 13 – Landshut. Mengkofen liegt an der nördlichen Grenze des Landkreises Dingolfing-Landau. Die Entfernung zur Stadt Dingolfing beträgt ca. 12 km.

Das Gebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Mengkofen auf Teilflächen der Flurnummern 1662, 1662/2, 1662/3 und 1673 (Gemarkung Hofdorf). Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, die sich im Westen und Süden fortsetzt. Im Norden und Osten grenzen bestehende Wohngebiete an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Klausen III“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 36.365 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Böschung mit lockerer Gehölzstruktur auf Teilfläche der Fl. Nr. 1662/5,
- im Osten durch Feldwege sowie die Fichtenstraße auf Teilflächen der Fl. Nrn. 1670/2, 1670/6 und 1680/9,
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen auf Fl. Nr. 1657 und 1659 bzw. Teilflächen der Fl. Nr. 1662, 1662/3, 1673 und
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen auf Fl. Nr. 1662/2 und 1662/3.

Topographie

Das Plangebiet fällt von Süd (425 m üNN.) / Südost (430 m üNN.) nach Nord (414 m üNN.) / Nordwest (414 m üNN.) um mehrere Meter ab.

Klima

Das Klima ist kontinentalgetönt mit stärkerer Erwärmung im Sommer und niedrigeren Temperaturen im Herbst und Winter. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme bewegt sich zwischen 600-700 mm. Die Temperaturmittelwerte weisen für den Januar -2,5 °C, für den Juli 17 °C -18 °C auf, im Jahresmittel zwischen 7,5 und 8 °C.

Den kleinklimatischen Wirkungen einer Bebauung soll im Baugebiet hauptsächlich durch eine leistungsfähige Durchgrünung und einer Begrenzung der Bodenversiegelung entgegengewirkt werden.

Boden- und Grundwasserverhältnisse

Geologisch gehört das Planungsgebiet zu den tertiären Schottern, die von sandigem Lehm / Lößlehm überlagert sind.

Genaue Baugrundbeschaffenheiten und Grundwasser aufgrund von durchgeführten Bohrungen (BS 12-17) sowie Aussagen zur Gründung von Bauwerken,

Verkehrsflächen, Wasserhaltung, Abdichtung und Versickerung sind dem beiliegenden geotechnischen Bericht Nr. 21181338 vom 27.04.2021 der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH aus Hengersberg zu entnehmen.

Unter einer Mutterbodenauflage mit unterschiedlicher Mächtigkeit wurden bindige Deckschichten bis zu 4 m Tiefe, überwiegend in Form von feinsandigen Tonen und Schluffen, erkundet. Diese Deckschichten werden von tertiären feinsandigen Tonen unterlagert. Bei einigen Bohrungen wurden unterhalb 4 m bindige Kiese aufgeschlossen. Grundwasser wurde nicht erkundet bzw. nicht angetroffen. Die vorgefundenen mächtigen tonigen, feinsandigen und schluffigen Bodenschichten sind nicht zur Versickerung geeignet.

Bei Geländeanschnitten in den Hanggrundstücken ist mit Hang- und Schichtenwasser sowie Oberflächenwasser aufgrund des oberliegenden Einzugsgebiets zu rechnen.

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Stau- und Sickerwasser, bzw. Schichtenwasser in den Hanglagen vorzusehen (weiße Wanne), sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Vor Durchführung von Bautätigkeiten auf den Grundstücken wird empfohlen, die vorherige Beschreibung der Bodenverhältnisse und des Grundwasserstandes durch repräsentative Bodenerkundigungen bestätigen zu lassen, um evtl. Unsicherheiten ausschließen zu können. Die Gründungen der Bauwerke sind auf den vorhandenen Baugrund abzustimmen.

Im Bodenaufbau des Planareals sind Altlasten nicht bekannt. Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Gemeinde Mengkofen zählt zum allgemeinen ländlichen Raum (siehe dazu die Raumstrukturkarte des LEP)

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern, Stand 1. Januar 2020:

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gehört die Gemeinde Mengkofen zu der Gebietskategorie allgemeiner ländlicher Raum. Das LEP sieht folgende **Ziele (Z)** und **Grundsätze (G)** vor:

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit (LEP 2020, S. 9)

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

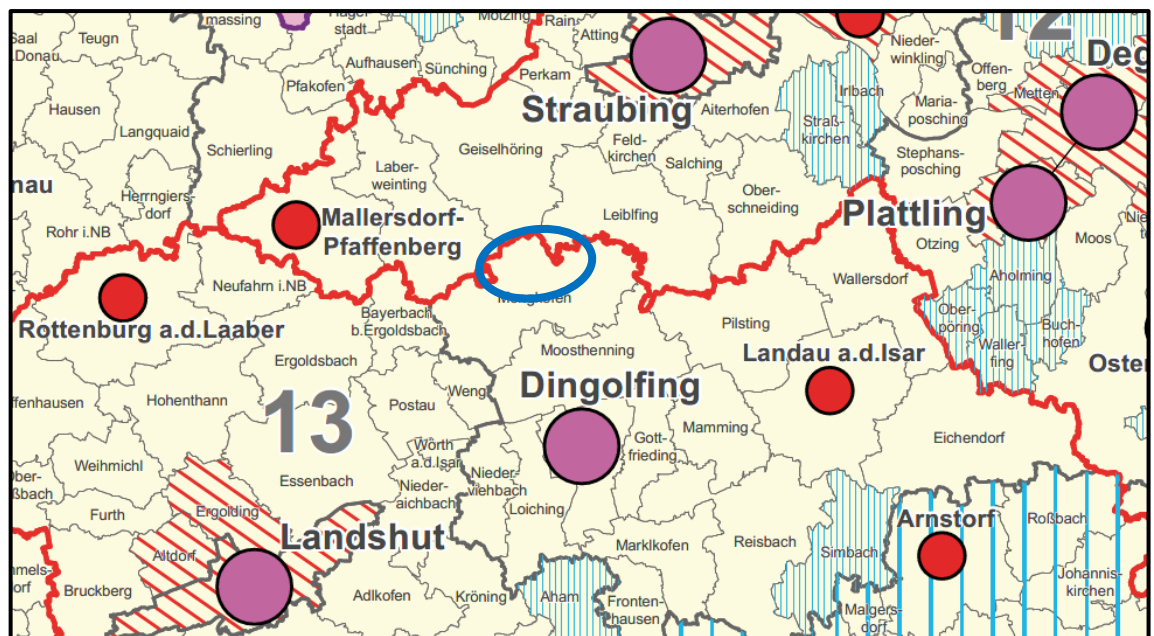


Abbildung 2 – Lage im Raum

Quelle: Bayernatlas 2020

 — Allgemeiner ländlicher Raum

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien (LEP 2020, S. 37)

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, 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.

3. Siedlungsentwicklung

3.1 Flächensparen (LEP 2020, S. 50)

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5. Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur (LEP 2020, S. 71)

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.3 Bildung (LEP 2020, S. 101)

8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Die Planung folgt den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Im Vordergrund steht die Schaffung von Wohnbauflächen, um den derzeitigen Bedarf in der Gemeinde Mengkofen zu decken. Dieses Vorhaben wird nach den Vorgaben des LEP (Stand 2020, S. 50 und 52.) 3.1. „Flächensparen“ und 3.3. „Vermeidung von Zersiedlung“ umgesetzt.

Der Bebauungsplan „WA Klausen III“ steht mit den Zielen und den Grundsätzen des LEP Bayern im Einklang.

3.2 Regionalplan Landshut - Region 13

Im Regionalplan ist die Gemeinde Mengkofen als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen.

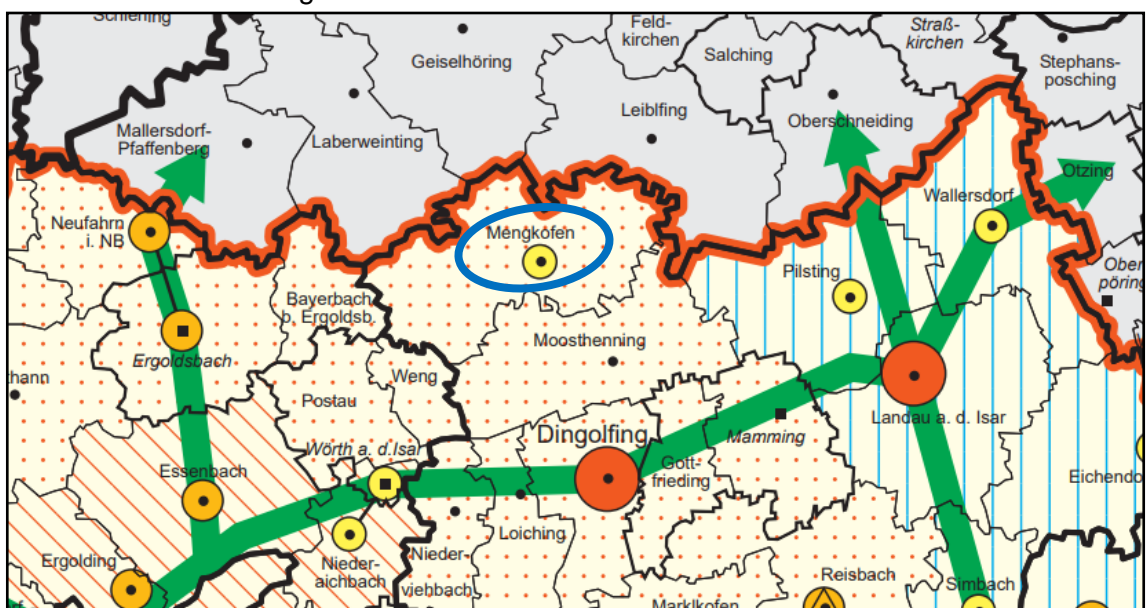


Abbildung 3 – Auszug Raumstrukturkarte Regionalplan

Quelle: Regionalplan Landshut



Kleinzentrum



Allgemeiner ländlicher Raum

Kleinzentren haben die Aufgabe flächendeckend die wohnortnahe Grundversorgung herzustellen. Der Regionalplan Landshut sieht folgende **Ziele (Z)** und **Grundsätze (G)** vor:

- Flächensparen (**G**),
- Vermeidung von Zersiedlung (**Z**),
- Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (**Z**),
- Sicherung der Region als eigenständiger, gesunder Lebensraum (**G**),
- räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung (**G**).

Im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde Mengkofen wurden im Februar 2016 mögliche Flächen für eine Wohnbebauung untersucht und der Bedarf anhand der Statistiken zur Demographie und Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungsentwicklung bis 2034: Zuwachs von ca. 10 %) festgestellt. Im Entwicklungskonzept wurde der vorliegende Geltungsbereich als ein Teil einer sinnvollen Entwicklungsfläche, auch für den langfristigen Bedarf, festgestellt.

Die Zielvorgaben der übergeordneten Raumplanung berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Mengkofen für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

Vorranggebiet für Wasserversorgung T47 (Stand 28.12.2011)

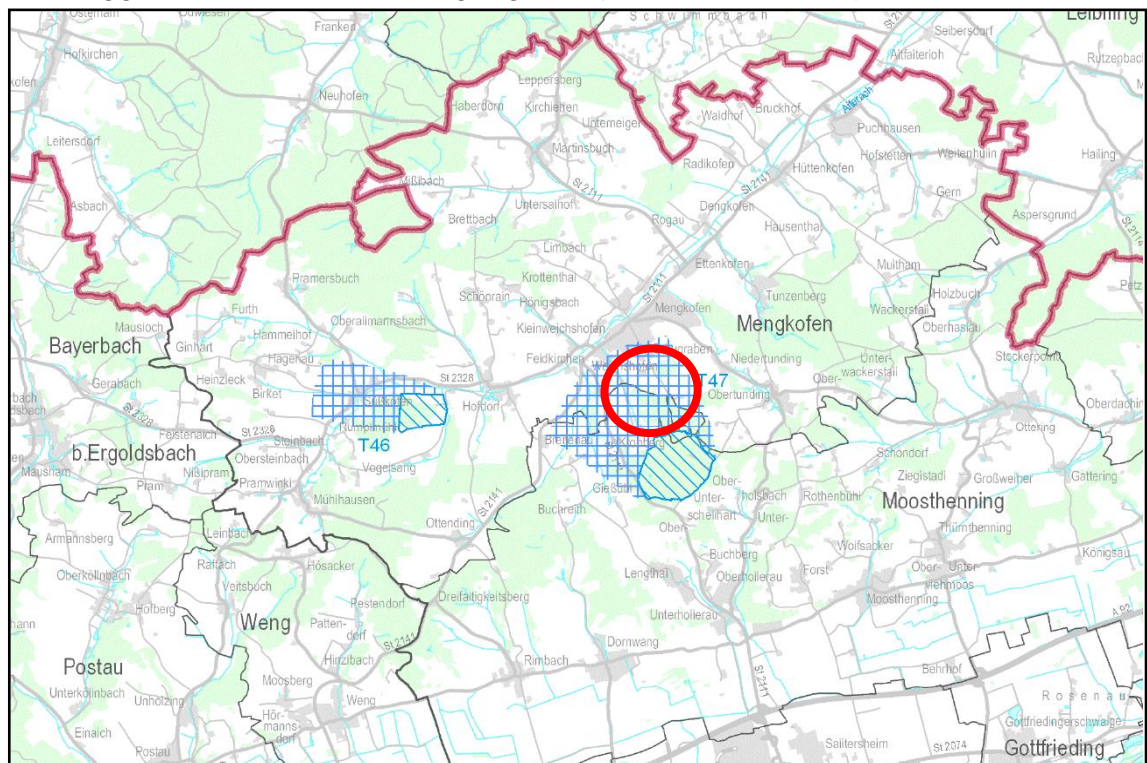


Abbildung 4 Auszug Regionalplan B VIII Wasserwirtschaft

Quelle: Regionalplan Landshut

Die Planungsfläche liegt gem. Regionalplan der Region Landshut im Vorranggebiet für Wasserversorgung T47. Durch die geplante Baugebietsausweisung wird jedoch das Tiefengrundwasser des tertiären Hauptgrundwasserleiters, der als Trinkwasserquelle dient, nicht beeinflusst. Die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen hat keine konkurrierende Nutzung im Vorranggebiet Wasserversorgung. Zudem wird zur Entlastung der Wasserversorgung die Verwendung von Regenwasser zur Garten- und Grünflächenbewässerung, sowie für die Toilettenspülung empfohlen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan „Deckblatt Nr. 4“, genehmigt am 25.01.2019, ist die geplante Fläche des Vorhabens bereits vollständig als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan entspricht damit den Planungsabsichten der Gemeinde und bleibt unberührt.

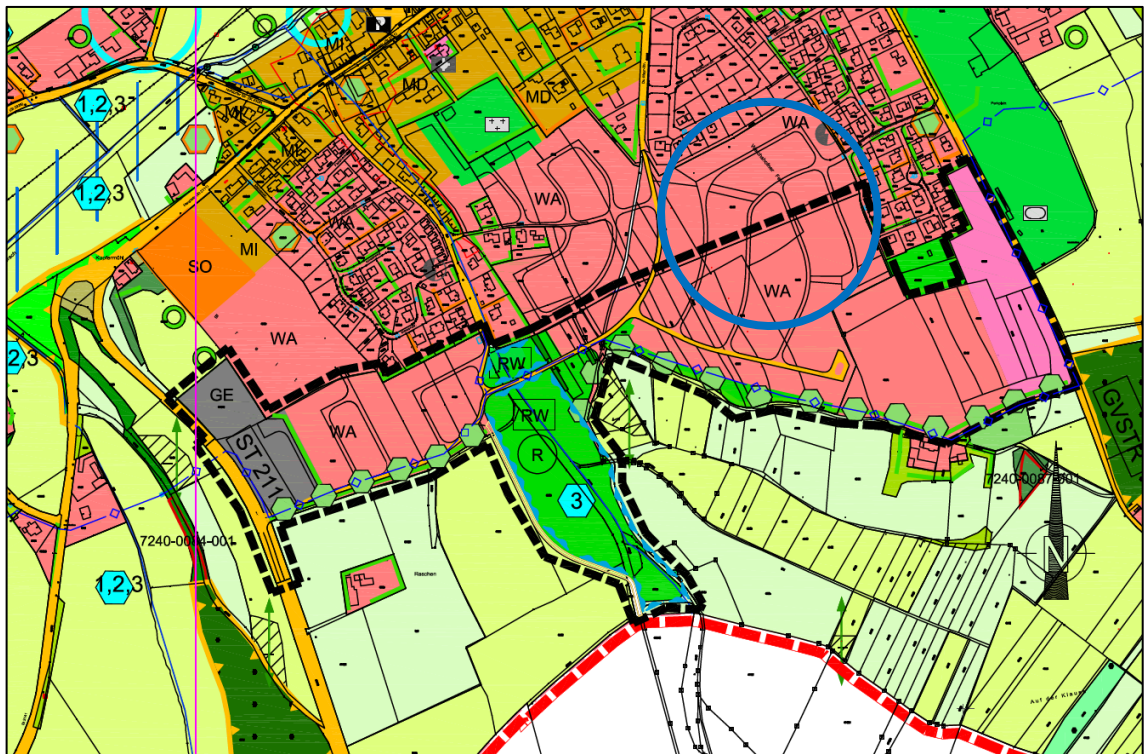


Abbildung 5: Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan

Quelle: Flächennutzungsplan Mengkofen

3.4 Bebauungsplanverfahren

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18.07.2023 entschieden, dass der § 13b BauGB europarechtswidrig ist. Daher wird das Bauleitplanverfahren „WA Klausen III“ in das Regelverfahren nach § 10 BauGB überführt und die erforderlichen Unterlagen entsprechend ausgearbeitet.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist in diesem Fall nicht notwendig, da die Planungsfläche im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Dadurch bleibt das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB

gewährt. Das sagt aus, dass Bebauungspläne aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen.

Der Bebauungsplan wird daher als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Dieser Plan verfügt über die in § 30 Abs. 1. BauGB genannten Mindestfestsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und örtliche Verkehrsflächen). Abschließend regelt er die bodenrechtliche Nutzung.

4. Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Klausen III“ soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Somit ist die Ausprägung des gesamten Geltungsbereichs auf eine wohnliche Nutzung ausgerichtet. Im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Mengkofen ist bereits eine Wohnbauentwicklung dargestellt, jedoch noch nicht bauleitplanerisch umgesetzt.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Entwicklung sicherstellen und eine wirtschaftliche sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten. Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes. Es soll vorrangig eine Einfamilienhausbebauung bei weitgehend freier Gebäudestellung entstehen.

Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ist erforderlich, um den zukünftigen Bedarf zu decken. Im Laufe der letzten 7-8 Jahre sind jährlich mind. 20 Bauanträge für eine Wohnbebauung (Neubauten) bei der Gemeinde eingegangen. Derzeit liegen ca. 127 Baulandanfragen vor.

Die Gemeinde Mengkofen hat den Bebauungsplan „Mengkofen Süd“ gerade in Aufstellung. Der Bebauungsplan „Mengkofen Süd“ und „WA Klausen III“ würden zusammen eine Wohngebietsausweisung aufweisen, die über den aktuellen Bedarf hinausgehen würden. Der Bebauungsplan „Mengkofen Süd“ wird seitens der Gemeinde Mengkofen aktuell nicht weitergeführt. Aus diesem Grund stellt der Bebauungsplan „WA Klausen III“ die einzige Wohnraumausweisung im Ortsteils Mengkofen dar. Der Bedarf hierfür wird unter Ziffer 6 Untersuchung des (Bau-) Bedarfs in der Gemeinde Mengkofen näher dargestellt.

5. Planungsalternativen

Die Gemeinde Mengkofen verfügt derzeit über keine geeigneten Flächen für die Anfragen der Bauwerber. Innerhalb des Ortes sind Baulücken vorhanden, die auf Anfrage der Gemeinde Mengkofen nicht von den privaten Eigentümern an die Gemeinde veräußert werden.

Alternativstandorte wurden bereits im Februar 2016 durch das Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH aus Straßkirchen in Mengkofen-Weichshofen überprüft.

Eine Erweiterung der Gemeinde nach Norden wird durch Restriktionen des Hochwasserschutzes entlang der Aiterach erschwert, so dass sich die zukünftige Eigenbedarfsentwicklung der Gemeinde auf Flächenareale im Süden und Südosten konzentrieren muss. Deshalb ist es die gewünschte städtebauliche Zielsetzung in diesem Bereich von Mengkofen Wohnbauflächen zu entwickeln. Ebenso ist an dieser Stelle die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit und eine gute Verkehrsanbindung gegeben. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Weiterhin stellt die Planung eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung an die bereits bestehende Wohnstruktur dar. Alternativstandorte, die sich außerdem in Gemeindebesitz befinden, stehen in der näheren Umgebung nicht zur Verfügung.

6. Untersuchung des (Bau-) Bedarfs in der Gemeinde Mengkofen

Der Bedarf an neuen Bauflächen liegt an der wachsenden Bevölkerungszahl in Mengkofen sowie im Landkreis Dingolfing-Landau und an der anhaltenden Nachfrage von Bauwerbern begründet. Zur Ermittlung von freien Bauflächen hat die Gemeinde ein Baulückenkataster durchgeführt.

Wachsende Bevölkerungszahl in Mengkofen sowie im Landkreis Dingolfing-Landau

Mengkofen hat derzeit 6.063 Einwohner (Stand Dez. 2021)¹. Rückblickend auf die letzten Jahre ist die Bevölkerung in Mengkofen stetig angewachsen: Nach dem Bayerischen Landesamt für Statistik (vgl. 2022, S. 6) konnten im Jahr 1987 4.326 Einwohner, im Mai 2011 5.797 und im Jahr 2021 insgesamt 6.063 Einwohner in den Zählungen ermittelt werden. Im Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik (vgl. 2021, S. 5)² wird eine steigende Bevölkerungsentwicklung in Mengkofen prognostiziert: Im Jahr 2021 wird in der Modellrechnung mit 6.035 Personen im Jahr 2019 gerechnet, die bis zum Jahr 2039 auf 6.300 Personen zunehmen wird. In dieser Modellberechnung ist auch die Sterberate (Mortalität) ermittelt und auf die Gemeindeebene übertragen worden. Dadurch werden auch natürliche Schwankungen der Bevölkerungsentwicklung, beispielsweise durch den demographischen Wandel, berücksichtigt.

Im gesamten Landkreis Dingolfing-Landau zeigen die Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik (vgl. 2021, S. 6)³, dass die Bevölkerung von Mai 2011 (90.156 Personen) bis Dezember 2021 auf 98.045 Personen angestiegen ist. Der Landkreis zeichnet sich als globaler Industriestandort, vor allem durch die BMW Group, aus. Das Unternehmen BMW hat durch seine ca. 19.000 Beschäftigte auch

¹Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2023): Statistik kommunal 2022. Gemeinde Mengkofen 09 279 127, März 2023, Fürth.

²Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2023): Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Mengkofen Berechnungen bis 2039, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553. August 2021, Fürth.

³Bayerisches Landesamt für Statistik (2023): Statistik kommunal 2022 Landkreis Dingolfing-Landau 09 279, März 2023, Fürth

eine starke Strahlkraft auf das Umland (vgl. Webseite Wirtschaftsförderung, aufgerufen am 14.03.2023)⁴.

Darüber hinaus hat die Anzahl der Privathaushalte von 1987 gegenüber 2011 um 60,8 % zugenommen. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat sogar in diesem Zeitraum um 146,6 % zugenommen. Dies lässt erkennen, dass nicht nur die Einwohner zugenommen haben, sondern auch die Lebensweisen (z. B. Singlehaushalte) verändert haben, wodurch der vorhandene Wohnraum zusätzlich verknappt wird.

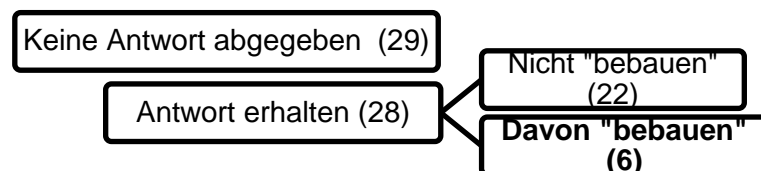
Bauinteressenten in der Gemeinde Mengkofen

In der Gemeinde Mengkofen, v. a. am Hauptort Mengkofen, ist eine anhaltende Nachfrage an Bauland festzustellen. Derzeit liegen der Gemeinde über 110 Baulandanfragen (Stand 2023) sowie eine Interessentenliste von 187 Bauinteressenten (Stand 2023) vor. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird die Bereitstellung geeigneter Flächen für eine attraktive und wirtschaftliche Wohnsiedlungsentwicklung angestrebt. Die Funktion der Gemeinde Mengkofen als Wohnstandort soll gestärkt werden.

Untersuchung der Baulücken

Um den Bedarf im Ort zu untersuchen, wurde ein Baulückenkataster ermittelt. Dazu wurden insgesamt 61 potenzielle Flächen innerhalb der Gemeinde ermittelt und die entsprechenden Grundstückseigentümer (insgesamt 57 Eigentümer) angeschrieben. Die folgende Darstellung fasst das Ergebnis der Abfrage zusammen.

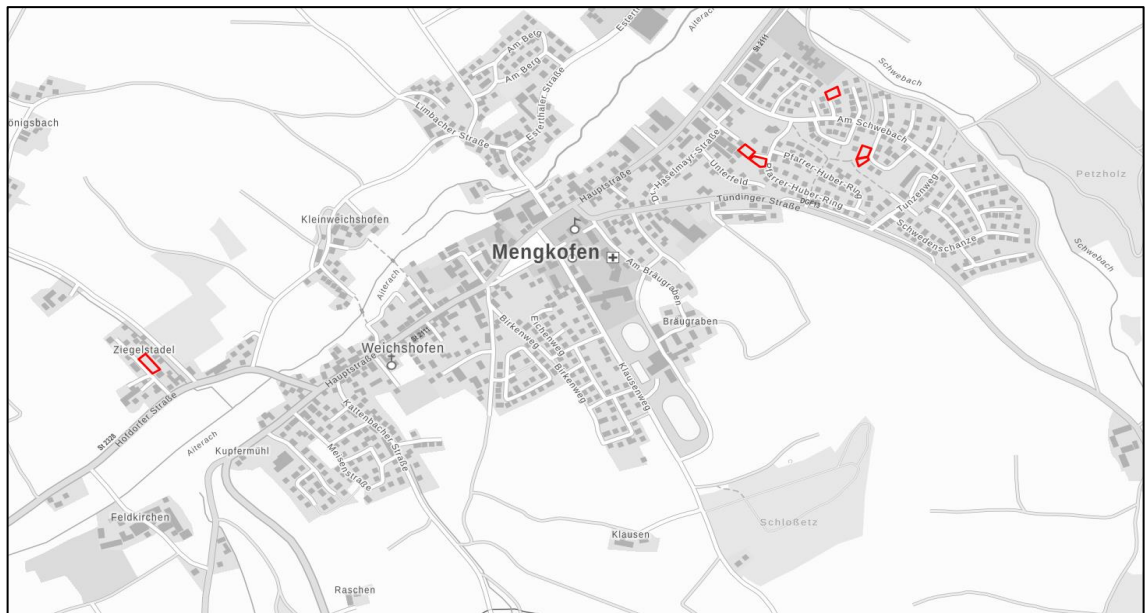
Antworten der Eigentümer (57)



Insgesamt haben von den 57 schriftlich befragten Eigentümern 28 geantwortet. Von den geantworteten Eigentümern möchten nur sechs ihre Fläche im näheren Zeitraum bebauen. Die anderen 22 Eigentümer haben kein Interesse die Fläche zu bebauen oder zu verkaufen.

Daher werden die sechs zur Verfügung stehenden Grundstücke weiter untersucht.

⁴Webseite Wirtschaftsförderung: <https://wirtschaft-dingolfing-landau.de/standort/> (14.03.2023)



**Abbildung 6 Darstellung der potenziellen Flächen (rote Markierung),
Bildhintergrund: Karte der Bayerische Vermessungsverwaltung 2020.**

Die Darstellung der vorhandenen Flächenpotenziale zeigt, dass kleinere Baulücken vorhanden sind. Die kleineren Bauflächen werden bei vereinzelt Bauanfragen berücksichtigt. Um jedoch den Bedarf von 187 Bauinteressenten und der zukünftigen wachsenden Bevölkerung zu decken, ist eine Ausweisung eines gesamten geordneten Baugebietes erforderlich.

Durch die Planung entstehen 38 Grundstücke mit ca. 60 Wohnungen. Damit kann ein Teil des aktuellen Bedarfs gedeckt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt darüber hinaus eine Vorkaufsrechtsatzung für Bebauungsplangebiete (§ 30 BauGB) und im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken zu erlassen. Dadurch erhofft sich die Gemeinde in Zukunft auch diese Grundstücke sukzessiv einer Nachnutzung zuzuführen und Innenentwicklungspotentiale verstärkt nutzen zu können.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Als Gebietscharakter soll vorwiegen die „Wohnnutzung“ im Vordergrund stehen. Auch Beherbergungsbetriebe entsprechen nicht der gewünschten Wohnnutzung und sind daher nicht zulässig. Tankstellen sind aufgrund der Geruchsemissionen und der Lärmbelästigung durch zusätzliche Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen.

Durch die großzügige Gestaltung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen kann eine weitestgehend flexible Parzellenaufteilung und Stellung der Gebäudekörper ermöglicht werden. Es wird eine offene Bauweise festgelegt.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die Wohnbaugrundstücke festgesetzt, dass in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Weiterhin wird für die künftigen Wohnbaugrundstücke ebenfalls auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. In diesem Bereich wird der Einfamilienhaus-Charakter angestrebt.

Mit diesen Festsetzungen wird der von der Gemeinde angestrebte Gebietscharakter als attraktives Wohngebiet sichergestellt.

Es wird kein von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen oder vorgeschrieben.

Höhenfestsetzung:

Die Festsetzung zur Höhe im Plangebiet werden durch die Zahl der Vollgeschosse, der Dachneigung, die Festsetzung der Wandhöhe und durch den festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt, der aus der Planzeichnung Teil A) zu entnehmen ist, ausreichend bestimmt. Mit den Festsetzungen werden auch turmartige Bauweisen in den Bereichen mit stärkerer Hangneigung unterbunden.

Aufgrund der Topographie wird die traufseitige Wandhöhe auf max. 6,50 m festgesetzt, was eine 2-geschossige Bauweise ermöglicht.

Zulässige Grund-/Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,35 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,7.

Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden; § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung.

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Größe der Baugrundstücke beträgt mindestens 400 m².

Anzahl der Wohnungen:

In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Wandhöhe/ Firsthöhe

Es ist eine maximale Wandhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,10 m zulässig.

Anzahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Sonstige Festsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften unter den textlichen Festsetzungen stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar und wurden auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, die privaten Verkehrsflächen und Stellplätze, die Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes.

Die verschiedenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sollen insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte „Ortstypik“ sicherstellen. Gleichzeitig soll den zukünftigen Grundstückseigentümern ein höchstmögliches Maß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

8. Erschließung – Straßen- und Wegeanbindung, Spielplatz, Stellplätze

Äußere Erschließung:

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an Dr.-Mayr-Straße im Westen und die Fichtenstraße im Osten. Die Dr.-Mayr-Straße führt nach Norden direkt auf die Hauptstraße (St 2111). Die Fichtenstraße führt erst auf den Klausenweg, welcher nördlich dann auch auf die Hauptstraße (St 2111) trifft. Von hieraus ist das Plangebiet an das überregionale Straßennetz angebunden. Es ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der Straßeneinmündung bei der Dr.-Mayr-Straße und beim Klausenweg der Staatsstraße St 2111 zu rechnen. Die verkehrlichen Verhältnisse sind nachträglich zu untersuchen. Ein Umbau wird ggf. erforderlich (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Nach Art. 32 Abs. 1 BayStrWG hat die Kommune die Kosten der Änderung zu tragen. Auf das Gutachten „Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Haupt-/Dr.-Mayr-Straße nach Umplanung, GEO.VER.S.UM, Cham vom 20.07.2020 wird verwiesen.

Innere Erschließung:

Innerhalb des Baugebiets werden die Parzellen einerseits über eine Ringerschließung nach Süden sowie andererseits über eine Erschließungsstraße, welche die Fichtenstraße mit der Dr.-Mayr-Straße verbindet, erschlossen.

Alle Erschließungsstraßen haben eine Ausbaubreite von 4,75 m und einen zusätzlichen Multifunktionsstraßen, der straßenbegleitende Gehölze, öffentliche Stellplätze oder Zufahrten erhält.

Damit ist das Baugebiet an die bestehende Wohnsiedlung und die bestehenden Spielplätze angebunden.

Spielplatz / Parkanlage:

Da sich bereits im Norden am „Birkenweg“ unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze ein Spielplatz befinden, wird im Plangebiet kein weiterer Spielplatz errichtet. Vielmehr soll eine zentrale Parkanlage für unterschiedliche Altersgruppen entstehen.

Parkplätze:

Öffentliche Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraßen im gesamten Gebiet geplant und entsprechend der Planzeichnung zu entnehmen. Im gesamten Baugebiet sind entsprechend der „Satzung über die Anzahl, die Ablöse und Gestaltung von Stellplätzen (Garagenstellplatzsatzung – GaStS) der Gemeinde Mengkofen vom 14.04.2021“ die Anzahl der PKW-Stellplätze nachzuweisen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Niederschlagswasserbeseitigung und -rückhaltung

Das Baugebiet wird an das gemeindliche Kanalnetz im Trennsystem über den bestehenden Regenwasserkanal an der Einleitungsstelle 2 (154034) angeschlossen. Es ist vorgesehen, das gesammelte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der Baugrundstücke über einen Rückhalt in das Grundwasser oder gedrosselt in die Aiterach, nördlich des Planungsgebietes, abzuleiten.

Angedacht sind hier seitens der Gemeinde folgende Regenwasserretentionszisternen:

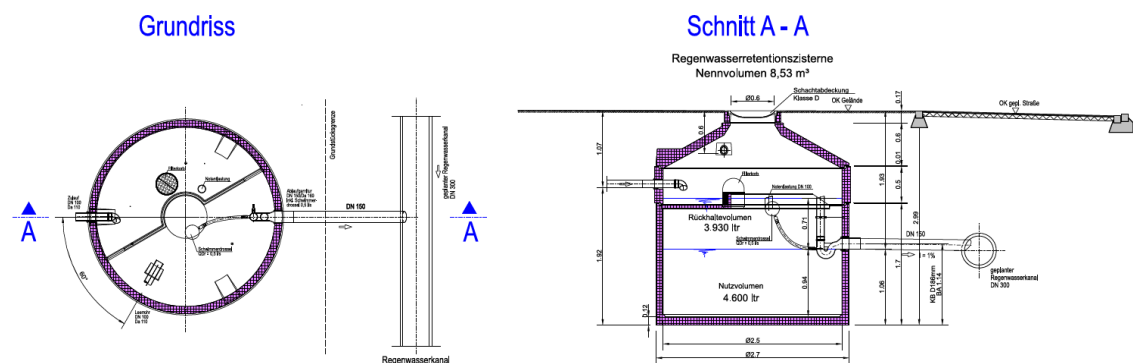


Abbildung 7 Musterplan einer Regenwasserretentionszisterne

Quelle: Steinbacher-Consult, 2023

Die genaue Dimensionierung der Regenwasserretentionszisternen ist auf Ebene der detaillierten Erschließungsplanung festzulegen.

Eine Behandlung des Niederschlagswassers von den angeschlossenen Flächen ist nach den Vorgaben des DWA-A102-2 nicht erforderlich. Nach den Vorgaben des DWA-M 153 wäre eine Erhöhung des zulässigen Drosselabflusses für die Einleitungsstelle von 30 l/s noch möglich.

Der Drosselabfluss entspricht dem Zulauf zur Dr.-Mayr-Straße aus der unbebauten Fläche bei einem 3-jährlichen Regenereignis und wurde auf 10 l/s festgelegt, um negative Auswirkungen für die Unterlieger auszuschließen.

9.2 Hochwasserschutz (Außeneinzugsgebiet)

Für das geplante Baugebiet ist ein Rückhaltevolumen von 700 m³ erforderlich. Die Bemessung des Regenrückhaltevolumens erfolgte nach DWA – A117. Aufgrund der Lage oberhalb der bestehenden Bebauung wird das Becken für ein 10-jährliches Regenereignis bemessen, um eine höhere Sicherheit für die Unterlieger zu erreichen.

Der Freibord des Beckens wird mit 50 cm über dem Bemessungswasserspiegel festgelegt. Somit steht ein Wasserspiegelanstieg von 20 cm über dem Bemessungswasserspiegel für die Notentlastung zur Verfügung.

Für die Erstellung des Beckens ist insgesamt ein Aushubvolumen von ca. 2.000 m³ erforderlich.

Der Nachweis der Überflutungssicherheit bei Sturzfluten für das geplante Baugebiet wurde vom IB S² erstellt. Grundlage für die Untersuchungen sind die Vorgaben des „Leitfadens zur Aufstellung von Konzepten zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement“ herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt.

Die Berechnungen vom IB S² zeigen, dass das wild abfließende Wasser aus dem Hangeinzugsgebiet südlich des geplanten Baugebietes über die am südlichen und westlichen Rand des Baugebietes geplante Mulde abgefangen wird. Das Wasser wird durch die Mulde um das geplante Baugebiet herumgeleitet und nach dem Baugebiet dem natürlichen Abflussweg wieder zugeführt. Im Baugebiet dienen die Straßen bei einer Sturzflut als Notabflusswege. Die Notabflusswege leiten das wild abfließende Wasser aus den geplanten Bauparzellen und öffentlichen Flächen schadlos durch die geplante Bebauung. Die quer zum Hang verlaufenden Straßen leiten das wild abfließende Wasser dann wieder den natürlichen Abflusswegen zu. Die geplante Erschließung des Baugebietes stellt sicher, dass durch wild abfließendes Wasser von Außengebieten und öffentlichen Flächen keine Gefährdung für die geplanten Bauparzellen ausgeht.

Das im Falle einer Sturzflut direkt auf den Parzellen entstehende wild abfließende Wasser ist durch die Gestaltung der privaten Außenanlagen (Gärten) schadlos um die Gebäude herum zu leiten. Besonderes Augenmerk ist hier auf die dem Hang zugewandten Gebäudeseiten zu richten. Dies liegt im Verantwortungsbereich der zukünftigen Grundstückseigentümer.

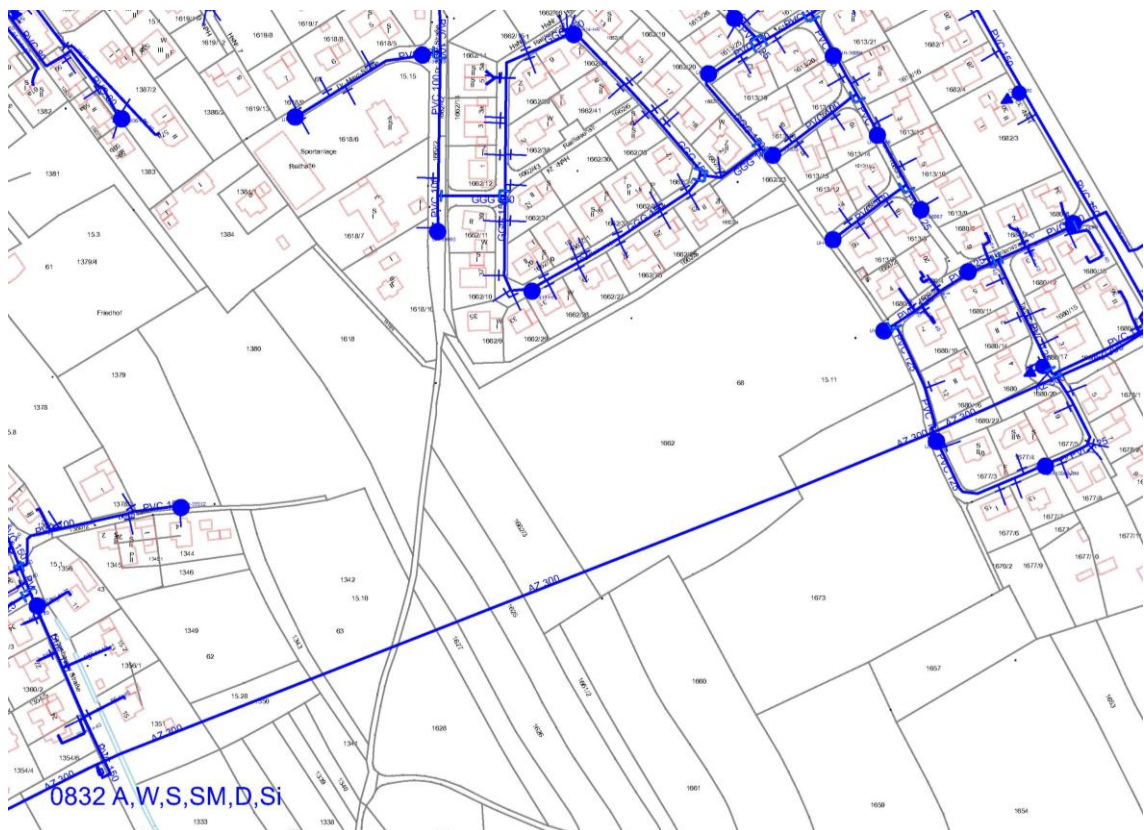
Durch das Baugebiet erfolgt keine Umleitung von Einzugsgebietsflächen auf andere Abflusswege. Eine negative Auswirkung auf die bestehende Bebauung durch das geplante Baugebiet kann somit ausgeschlossen werden.

9.3 Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser aus den Bauparzellen wird in den zu errichtenden gemeindlichen Schmutzwasserkanälen, die unter den geplanten Straßentrassen verlegt werden, gesammelt. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in den gemeindlichen Mischwasserkanal in die „Dr.-Mayr-Straße“ und den Schmutzwasserkanälen in die „Fichtenstraße“ mit Anschluss an die bestehende Kläranlage in Hüttenkofen.

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstau ebene beachten).

9.4 Trink- und Brauchwasser



**Abbildung 8 Leitungsplan Wasserzweckverband Mallerdorf
(dient nur zur Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit)**

Quelle: Wasserzweckverband Mallerdorf

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch ein derzeit noch übliches Versorgungssystem (keine Trennung von Trink- und Brauchwasser) hergestellt. Die Versorgungsanlage wird an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen. Dieses ist dem Wasserzweckverband Mallerdorf zugeordnet. Im Planungsbereich befindet sich eine Hauptwasserleitung, die die Planungsfläche von Ost nach West quert (s. Bestandsleitungsplan WZV Mallerdorf).

Im Bereich der Bauleitplanung soll die bestehende Leitung entsprechend umverlegt werden. Der genaue Leitungsverlauf wird im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Wasserzweckverband abgestimmt.

Die notwendigen Leitungstrassen werden unter öffentlichen Straßen und Wegen, sowie öffentlichen Grünflächen verlegt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Wasserleitung nicht behindert werden.

9.5 Abwehrender Brandschutz und Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein.

Die Löschwasserversorgung ist abhängig von der baulichen Nutzung der Gebäude und der Gefahr der Brandausbreitung (s. DVGW Arbeitsblatt W 405). Die Löschwasserversorgung muss gesichert sein.

Die Gemeinde Mengkofen übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leistungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der geplanten Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz). Die Löschwassermenge wurde vom Wasserzweckverband ermittelt. Durch das öffentliche Trinkwasser können 48 m³/h bereitgestellt werden.

Wo die geforderte Leistung der Wasserleitung nicht erreicht werden kann und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind durch die Investoren oder Eigentümer Löschwasserbehälter nach DIN 14230 für die restliche benötigte Löschwassermenge durch den Betreiber zu erstellen. Als Alternative zu den Löschwasserbehältern können auch Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, die mit einem festen Ansaugrohr ausgestattet sind, verwendet werden.

Bei Sonderobjekten, Sonderbauten mit erhöhtem Brandrisiko oder Personenrisiko kann für den Objektschutz die benötigte Löschwassermenge noch höher angesetzt werden. Dies ist derzeit aus der Planung bezüglich geplanter Baumaßnahmen nicht ersichtlich und errechnet sich dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens für das jeweilige Objekt. Dies sind dann Auflagen für den Bauherrn, die beim Bauplan berücksichtigt werden müssen.

9.6 Elektrizitätsversorgung

Allgemein:

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH im umliegenden bzw. anschließenden Straßennetz gewährleistet. Die Bayernwerk Netz GmbH wird im Rahmen der Erschließungsplanung eingebunden.

Für die elektrische Erschließung des Baugebietes ist die Errichtung von zwei neuen Trafostationen erforderlich. Der hierzu vorgesehenen Standorte sind im Bebauungsplan festgelegt. Die dafür notwendige Grundstücksfläche (ca. 25 m²) sind seitens der Gemeinde Mengkofen auf öffentlichem Grund vorzuhalten und für den Bau und Betrieb der Trafostation der Bayernwerk Netz GmbH zur Verfügung zu stellen. Die Trafostation ist dinglich zu sichern. Das Stationsgebäude muss mindestens 1,50 m von der Straße entfernt stehen.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Dazu wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen 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.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten. Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Im Planungsbereich sind bereits 20 kV-Mittelspannungs- sowie 0,4 kV-Niederspannungserdkabel verlegt. Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über das Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html.

Eine eventuell erforderliche Umverlegung der Leitungstrassen ist frühzeitig mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Die Bauwilligen sind auf die Unfallverhütungsvorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV Vorschrift 3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen.

9.7 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV) und darf als gesichert eingestuft werden.

Weiterhin ist ein Wertstoffhof in Mengkofen, Esterthaler Straße 20 angesiedelt, der auch Grüngut aufnimmt. Hier können Wertstoffe entsorgt und, wenn möglich, einem Recyclingprozess zugeführt werden. Sperrmüll kann in der Müllumladestation Marklkofen abgegeben werden.

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

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

9.8 Telekommunikation

Das Plangebiet kann durch Erweiterung des vorhandenen Fernmeldenetzes der Deutschen Telekom im umliegenden bzw. anschließenden Straßennetz problemlos angebunden werden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird im Rahmen der Erschließungsplanung eingebunden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

9.9 Wärmeversorgung

Das Plangebiet soll entsprechend den neuesten Anforderungen nach komplett durch erneuerbare Energien versorgt werden. Die Gemeinde möchte ihren Teil zum Klimaschutz beitragen und dieses Gebiet durch den Nutzungsmix verschiedener erneuerbarer Energieträger fördern. Es sollen vorwiegend (Luft-) Wärmepumpen in Kombination mit Solarthermie und Photovoltaikanlagen für die nötige Wärmeerzeugung herangezogen werden.

10. **Staub- und Geruchsimmissionen**

Die Gemeinde Mengkofen verpflichtet sich, die Bauwerber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen, dass den Landwirten die bisherige, ortsübliche Bewirtschaftung der Grundstücke, wie z. B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie der für eine ertragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von zugelassenen Handelsdüngern und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig uneingeschränkt gestattet werden muss.

Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen müssen, wie die bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern des Baugebietes „WA Klausen III“ in Kauf genommen werden.

Die Zufahrten zu den o.g. landwirtschaftlich genutzten Flächen mit entsprechenden landwirtschaftlichen Maschinen sind nach wie vor vorhanden und gewährleistet.

11. **Landwirtschaft**

Das Planungsgebiet sowie die südliche und westliche Umgebung werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Eine nachhaltige Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereichs kann ausgeschlossen werden.

Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung in relevanter Nähe nach Bundes-Immissionsschutzgesetz und der TA Luft bzw. TA Lärm sind nicht vorhanden. Für das südöstlich gelegene Anwesen auf Flur-Nr. 1641, Gemarkung Hofdorf liegen der Gemeinde keine Bauanträge oder Genehmigungen für Tierhaltung nach BImSchG vor.

12. **Lichtemissionen**

Zur Minimierung der Störwirkung durch Außen- und Straßenbeleuchtung ist die Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Die Lichtkegel sind auf den Boden bzw. die zu beleuchtenden Straßentrassen oder Flächenareale auszurichten und möglichst bodennah zu montieren. Um nur dort auszuleuchten wo es unbedingt notwendig ist, ist der Abstrahlwinkel durch Blenden oder Ähnliches zu minimieren.

Um den „Staubsaugereffekt“ der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen energiesparende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder UV-

arme LED-Technik und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe im Außenbereich zu verwenden. Unzulässig sind Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen. Zudem sind Lampen unzulässig, die in oder über die Horizontale abstrahlen. Damit soll eine zusätzliche Lichtverschmutzung und Störung der Avifauna vermindert werden.

13. Grünordnung, Natur und Umwelt

Die Gesamtplanung sieht eine Ortsrandeingrünung entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenzen vor.

Da durch das Planvorhaben nur ein Teilabschnitt der Gesamtplanung errichtet wird, wird die Ortsrandeingrünung vorübergehend durch einen 3,00 m breiten Grünstreifen ersetzt. Dieser 3,00 m breite Grünstreifen ist zum einen wichtig, damit ein ausreichender Abstand zu den landwirtschaftlichen Nachbarflächen eingehalten wird und damit das Niederschlagswasser von den Nachbargrundstücken über eine dort vorgesehene Ableitungsmulde abgeleitet werden kann.

Bei den späteren Erweiterungsflächen wird dann eine voll entwickelte Ortsrandeingrünung mit entsprechenden Gehölzstrukturen und mit mind. 6,00 m Breite umgesetzt.

Zur Begrünung von öffentlichen und privaten Grünflächen sollten bevorzugt ökologisch wertvolle Pflanzen und Saatgutmischungen verwendet werden, um die heimische Tierwelt zu fördern. So sollten bspw. blütenreiche Saatgutmischungen (hoher Kräuteranteil, möglichst autochthon) und Blühsträucher (möglichst autochthones Pflanzgut, Pollen- und Nektarreiche Blüten, verschiedene Blühzeitpunkte) verwendet werden, zusätzliche Lebens- und Nahrungsbereiche für die heimische Flora- und Fauna zu schaffen. Das Anbringen von Vogel- und Fledermauskästen sowie die Nutzung von Einrichtung zur Förderung der Insektenwelt sind ausdrücklich erwünscht.

Zur Begrünung von privaten Grundstücken sollen keine Pflanzen verwendet werden, die sich bspw. durch Verwilderung oder dem Bilden von Reinbeständen negativ auf Natur und Landschaft auswirken können (Neophyten /Problemunkräuter wie Ambrosia, Indisches Springkraut, Japanischer Staudenknöterich, Kanadische Goldrute, Lupine, Robinie, Späte Traubenkirsche). Eine Ausbreitung dieser Pflanzen ist zu unterbinden.

14. Schutzgebiete

Schutzgebiete „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG:

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG vorhanden.

Landschaftsschutzgebiete

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung sind keine Landschaftsschutzgebiete vorhanden.

Biotope

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung sind keine Biotope vorhanden.

Geschützte Arten

Es sind keine geschützten Arten im Planungsbereich vorhanden.

Wassersensibler Bereich

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem wassersensiblen Bereich.

Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Denkmäler vorhanden.

Sonstige Schutzgebiete

Im Planungsbereich befinden sich keine weiteren Schutzgebiete.

15. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden durchgeführt:

- Anlage verschiedener Gehölzpflanzungen (Bäume I. und II. Ordnung, Strauchgruppen, Streuobstwiesen),
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen,
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen,
- Ortsrandeingrünung im Süden,
- Geringstmögliche Versiegelung innerhalb des Baugebietes,
- Bauzeitenregelung zum Schutz von Gelegen und Jungvögeln der Feldflur: Baufeldfreimachung nicht im Zeitraum von Anfang April bis Ende August (optimale Zeit im September/Okttober).

16. Ausgleichsflächen

Durch die Überplanung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 10.601 m². Der Ausgleich wird hier auf zwei Flächen erbracht.

Einer internen Ausgleichsfläche und einer externen Ausgleichsfläche.

Die interne Ausgleichsfläche befindet sich im Süden des Geltungsbereichs auf Fl. Nr. 1673. Diese Fläche soll mit einer Ortsrandeingrünung überstellt werden und besitzt eine Größe von 1.027 m².

Damit verbleibt ein Kompensationsbedarf von 9.574 m². Dieser wird vollständig über eine externe Ausgleichsfläche auf den Flurnummer 1729, 1730 und 1741 der Gemarkung Hofdorf abgedeckt. Diese besitzen eine Fläche von 12.745 m².

Die Restfläche ($12.745 \text{ m}^2 - 9.574 \text{ m}^2 = 3.171 \text{ m}^2$) von 3.171 m² wird dem Ökokonto der Gemeinde zugeordnet. Detaillierte Angaben zu den Ausgleichsflächen sind dem Umweltbericht Ziffer 6.3 und 6.4 zu entnehmen.

Maßnahmen Fl. Nr. 1673:

Die Anlage einer mäßig artenreichen Extensivwiese mit autochthonem Saatgut oder durch Mähgutübertragung ist vorgesehen sowie die Pflanzung von autochthonen Einzelbäumen und Gebüschern aus Sträuchern und Laubbäumen.

Maßnahmen Fl. Nr. 1729, 1730 und 1741:

- Umwandlung der Ackerfläche in Extensivgrünland und Ausbringung von autochthonem Saatgut oder Mähgutübertragung im Jahr 2024
- Nach Mähgutübertragung oder Ansaat:
 - o extensive Pflege des Grünlandes durch zweischürige Mahd (Mahdzeitpunkt Anfang Juni und Anfang bis Mitte Oktober), anfangs ggf. Aushagerungsmahden
 - o Stehenlassen wechselnder Teilflächen vor allem für den Blühstreifen, Entwicklung von Brachebereiche (Teilflächen nur alle zwei Jahre mähen)
 - o Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz ab dem 14.11.2023
 - o Abräumen des Schnittguts
 - o Beseitigung von unerwünschtem Neophytenaufwuchs
 - o Auswahl geeigneten Saatgutes mit niedriger Pflanzenhöhe (bis ca. 1 m) im Blühstreifen um Kulissenwirkung durch zu hochwachsende Pflanzenarten zu vermeiden.

17. Flächen

Geltungsbereich	36.365 m ²	100 %
<hr/>		
Bauflächen	25.668 m ²	70 %
öffentliche Verkehrsflächen	5.497 m ²	15 %
öffentliche Grünflächen	5.200 m ²	15 %
davon interne Ausgleichsfläche	1.027 m ²	