



Begründung
gem. § 2a Baugesetzbuch
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„HAGENAU-ZIEGLER“

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

Stand der Planung : **Satzung**
Fassung vom 12.09.2023

**BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner
und Beratender Ingenieur Part mbB**

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

INHALTSVERZEICHNIS:

1. VORBEMERKUNG	3
2. AUSGANGSSITUATION	3
2.1. Anlass der Planung:.....	3
2.2. Planungsziel:	4
2.3. Flächennutzungsplan:.....	5
3. BAUGEBIETSAUSWEISUNG	5
3.1. Lage und Größe:.....	5
3.2. Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bebauung:	6
3.3. Topographische Verhältnisse:	6
3.4. Aktuelle Nutzung:.....	6
3.5. Grundstücksverhältnisse:	7
3.6. Planungskonzept:	7
4. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung:	8
4.2. Verkehr:	8
4.3. Versorgung:	8
4.4. Entsorgung:	9
4.5. Wasserwirtschaft:	10
4.6. Abwehrender Brandschutz	10
4.7. Landwirtschaft, Wald und Vegetationsstrukturen:.....	10
4.8. Umweltschutz:	11
4.9. Natur und Landschaftsschutz:	11
4.10. Altlasten:.....	14
4.11. Denkmalschutz:.....	14

Anhang:

- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Schallimmissionsschutztechnisches Gutachten
- Geotechnischer Bericht

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 2020) weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2020) 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 soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Die Planung steht nicht im Widerspruch mit dem landesplanerischen Grundsatz, eine bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden. In diesem Fall wird eine Splittersiedlung durch eine Lückenschließung an den Hauptortsteil angeschlossen.

Die Planung entspricht auch dem Gebot der Flächenoffensive. Für die Erschließung des Baugebietes sind keine neuen Erschließungsflächen erforderlich. Im Geltungsbereich können auch vorhandene Erschließungs- und Versorgungsanlagen genutzt werden. Die Planung sichert den dringend benötigten Erhalt und Ausbau von Handwerksbetrieben und Handwerksarbeitsplätzen.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Anlass der Planung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Mengkofen hat in seiner Sitzung am 18.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Hagenau-Ziegler“ beschlossen.

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

Der Geltungsbereich des Gebietes liegt östlich vom Ortskern von Hagenau zwischen dem vorhandenen Dorfgebiet und dem Weiler „Ziegler“ mit vorhandener Wohn- und Gewerbebebauung und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. In diesem von Wohnnutzung, gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Gebiet soll ein Lückenschluss erfolgen. Vorhandene naturnahe Strukturen wie eine Gehölzgruppe und extensives Grünland werden erhalten. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Hagenau-Süßkofen.

2.2. Planungsziel:

Ziel der Bauleitplanung ist es, den vielfältigen Bedürfnissen im Zuge der baulichen Entwicklung des Ortsteils Hagenau gerecht zu werden. Der Bebauungsplan „HAGENAU-ZIEGLER“ dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbe in Verbindung mit Wohnen (MI) sowie der Schaffung von Flächen für nicht erheblich störende Gewerbebetriebe (GE).

Entsprechende Nachfragen von Einheimischen liegen der Gemeinde seit längerem vor und begründen sich wie folgt:

- Eine seit 1970 bestehende Baufirma (Siegfried Lehner Bau GmbH) mit aktuell 21 Mitarbeitern und einem Fuhrpark aus 3 LKW, 5 Transportern, 21 Abrollbrücken, 4 Auto-anhängern, 2 Bagger und 2 Minibagger. Die Firma ist schon sehr lange viel zu eingengt. Es wird für die Expansion des Betriebsausbaus für Lagermöglichkeiten von Schalung und Gerät und insbesondere Vorhaltung von Baumaterial (wegen der Lieferengpässe von Baustoffen) und damit Sicherung der Wirtschaftlichkeit und Konkurrenzfähigkeit des Betriebes und Erhalt von Arbeitsplätzen benötigt.
- Eine Schreinerei besteht seit 1990, im Jahr 1999 hat der Sohn den elterlichen Betrieb übernommen. Seitdem ist die Betriebsstätte ständig gewachsen und wird auch von dessen Sohn übernommen. Die letzten Jahre belief sich der Umsatz immer zwischen 2,9 und 4,3 Mio. Euro. Das Gelände Fl.-Nr. 970 stößt an seine Grenzen, da hier aufgrund des bergigen Geländes eine Lagerung von Containern (im Durchschnitt 5), Fertigprodukten und Halbfertigprodukten erheblich erschwert wird und auch ausgelastet ist. Die Fl.-Nr. 938 ist für eine Erweiterung des Betriebes notwendig, da hier dann die Möglichkeit besteht, die Betriebsstätte zu erweitern, ebenerdige und leicht befahrbare Stellplätze für die Container zu schaffen, Stellplätze für die beiden Lkw sowie weitere Lagerhallen und gegebenenfalls ein Betriebsleiterhaus errichten zu können.
- Eine weitere Baufirma in Hagenau möchte ebenfalls expandieren und eine Betriebsfläche im geplanten Baugebiet erwerben.
- Ein seit über 10 Jahren ansässiger Unternehmer aus Hagenau möchte seinen Betrieb aus Regen nach Hagenau verlegen.

Außerdem soll die im Osten bestehende Nutzung geregelt werden.

Der Erhalt des dörflichen, landwirtschaftlich geprägten Charakters im Übergangsbereich zwischen Weiler und Dorfmitte ist ein wichtiger Pluspunkt dieser Planung.

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 der Flächen in Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen soll im Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 8 angepasst werden.

3. **BAUGEBIETSAUSWEISUNG**

3.1. Lage und Größe:



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Geltungsbereich gelb gestrichelt

Der Geltungsbereich des Gebietes liegt östlich vom Ortskern von Hagenau zwischen dem vorhandenen Dorfgebiet und dem Weiler „Ziegler“, an der Gemeindeverbindungsstraße Hagenau-Süßkofen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 6,79 ha. Darin enthalten sind 11.030 m² geplante interne Ausgleichsfläche.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Flurnummern 959 TF, 943 TF, 940 TF, 938 TF, 937, 968, 963/1, 970/10, 970/2, 969, 970/11, 970/1, 969/3, 969/2, 970 TF und 945/1 TF (Straße), alle Gemarkung Mühlhausen.

Der Geltungsbereich ist auch der obenstehenden Abbildung zu entnehmen.



Baufirma



Schreinerei

3.5. Grundstücksverhältnisse:

Sämtliche Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.6. Planungskonzept:

Der Geltungsbereich des geplanten Gebietes liegt östlich vom Ortskern von Hagenau zwischen dem vorhandenen Dorfgebiet und dem Weiler „Ziegler“ mit vorhandener Wohn- und Gewerbebebauung. Der bisher unbebaute Bereich wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. In diesem von Wohnnutzung, gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Gebiet soll ein Lückenschluss erfolgen. Vorhandene naturnahe Strukturen wie eine Gehölzgruppe werden erhalten. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Hagenau-Süßkofen. Zielsetzung der Gemeinde Mengkofen ist es, mit diesem Bebauungsplan Rechtskraft für die vorhandene Gewerbebebauung im Weiler „Ziegler“ zu erlangen. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „GE HAGENAU“ aufgehoben.

Außerdem soll durch die Erweiterung mit Gewerbe- und Mischgebietsflächen den zahlreichen Nachfragen für solche Grundstücke Rechnung getragen werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll ein verträglicher Übergang zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben und der vorhandenen dörflichen Nutzung im Ort Hagenau geschaffen werden. Der Erhalt des dörflich geprägten Charakters im Übergangsbereich zwischen Weiler und Dorfmitte ist ein wichtiger Pluspunkt dieser Planung.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wurde im Norden und Süden als Randeingrünung ein Komplex aus artenreichem Extensivgrünland mit einer 3-reihigen Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten festgesetzt. Nach Norden hin schirmt die private Grünfläche und Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) im Geltungsbereich die vorhandene und geplante Bebauung im Weiler Ziegler 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

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Es wird in die Teilflächen MI 1, MI 2 und MI 3 unterteilt.

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Es wird in die Teilflächen GE 1 und GE 2 unterteilt.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

MI: Grundflächenzahl GRZ 0,6

GE: 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 Wasserverbandes 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 Baugebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Mengkofen an die Kläranlage in Hüttenkofen angeschlossen. Die Kläranlage der Gemeinde hat genügend Kapazitäten, um die zusätzlichen Abwässer noch aufzunehmen. Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem in Schmutzwasserkanälen gesammelt.

4.4.2 Oberflächenwasser:

Anfallendes Oberflächenwasser von privaten und öffentlichen Flächen (z.B. Erschließungsstraßen) ist grundsätzlich vor Ort zu versickern. Erst wenn über ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist nach Rückhaltung (z.B. rechtlich gesicherte Zisterne) eine Einleitung in den Kanal/ein Oberflächengewässer zu prüfen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird hingewiesen.

Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig (s. NWFreiV), die Versickerung hat über Mulden oder Rigolen zu erfolgen.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

4.4.3 Müllbeseitigung:

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

- Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammelungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

4.5. Wasserwirtschaft:

4.5.1 Oberflächenwasser:

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

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 und bei der Erschließungsplanung festgesetzt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährlichen Betrieben, muss jeweils durch den Grundstückseigentümer selbst errichtet werden und ist bei den Einzelbaugenehmigungen zu regeln.

4.7. Landwirtschaft, Wald und Vegetationsstrukturen:

4.7.1 Landwirtschaft:

Die Flur-Nrn. 937 (TF), 938 (TF), 940 (TF), 943 (TF) und 959 (TF) sind landwirtschaftliche Ackerflächen.

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 die Hock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 14.06.2023 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK 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, die Erweiterungsflächen nach Norden, Süden und Südosten hin mit einer Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche und die Bestandsflächen nach Norden hin mit einer Streuobstwiese als 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 heimische Laubgehölze), baumüberstellte Parkplätze.
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen.

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 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 glutinosa	Schwarz-Erle, Rot-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher:

Cornus sanguinea subsp. sanguinea	Eigentlicher Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Coryllus avellana	Hasel
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 unbekannt 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.

5. FLÄCHENBILANZ

MI 1	
Private Grünfläche, Ausgleichsfläche geplant	788 m ²
Mischgebiet geplant	5.127 m ²
<i>MI 1 gesamt</i>	<i>5.915 m²</i>
MI 2	
Private Grünfläche, Ausgleichsfläche geplant	3.059 m ²
Mischgebiet geplant	19.064 m ²
<i>MI 2 gesamt</i>	<i>22.123 m²</i>
MI 3	
Private Grünfläche, Ausgleichsfläche geplant + bestehende Baumgruppe	1.873 m ²
Dorfgebiet Bestand (wird überplant zu MI 3)	6.800 m ²
<i>MI 3 gesamt</i>	<i>8.673 m²</i>
GE 1	
Private Grünfläche, Ausgleichsfläche geplant	2.065 m ²
Gewerbegebiet geplant	8.595 m ²
<i>GE 1 gesamt</i>	<i>10.660 m²</i>
GE 2	
Dorfgebiet Bestand (wird überplant zu GE 2)	11.374 m ²
<i>GE 2</i>	<i>11.374 m²</i>
Private Grünfläche (Streuobstwiese), Ausgleichsfläche geplant	<i>4.613 m²</i>
Gemeindeverbindungsstraße Hagenau-Süßkofen Bestand	<i>4.631 m²</i>
Gesamtfläche:	67.989 m²

6. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6. 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674). Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6). Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22). Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerbach, den 12.09.2023