

GEMEINDE MENGKOFEN

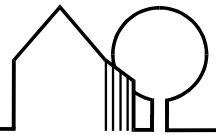
Landkreis Dingolfing-Landau



Bebauungsplan „UNTERFELD“ Deckblatt Nr. 3

PLANFASSUNG VOM 19.10.2021

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Planfassung vom 19.10.2021

BEARBEITUNG:

ARCHITEKTURSCHMIEDE
Büro für Hochbau und Städtebau
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon 09928/9400-0
info@architekturschmiede.com

Georg Oswald, Dipl.-Ing. Univ., Architekt und Stadtplaner
Hans Nicklas, Dipl.-Ing. Univ., Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Kerstin Paternoster, Technische Mitarbeiterin



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3

Gemeinde: Mengkofen

Landkreis: Dingolfing-Landau

Planfassung vom 19.10.2021

INHALTSVERZEICHNIS

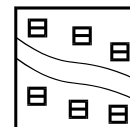
1. PLANLICHE ÜBERSICHT



2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN-DECKBLATT



3. FESTSETZUNGSPLAN M 1:1000



4. VERFAHRENSVERMERKE



5. ANHANG



Bebauungsplan: „Unterefeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 1



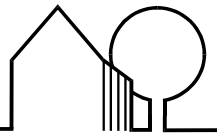
Planfassung vom 19.10.2021

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 SENKRECHTLUFTBILD ORTSLAGE

Ausschnitt im M 1 : 5.000 mit farblich dargestellten Planungsgebiet
(© BayernAtlas Plus)





Bebauungsplan: „Untersfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

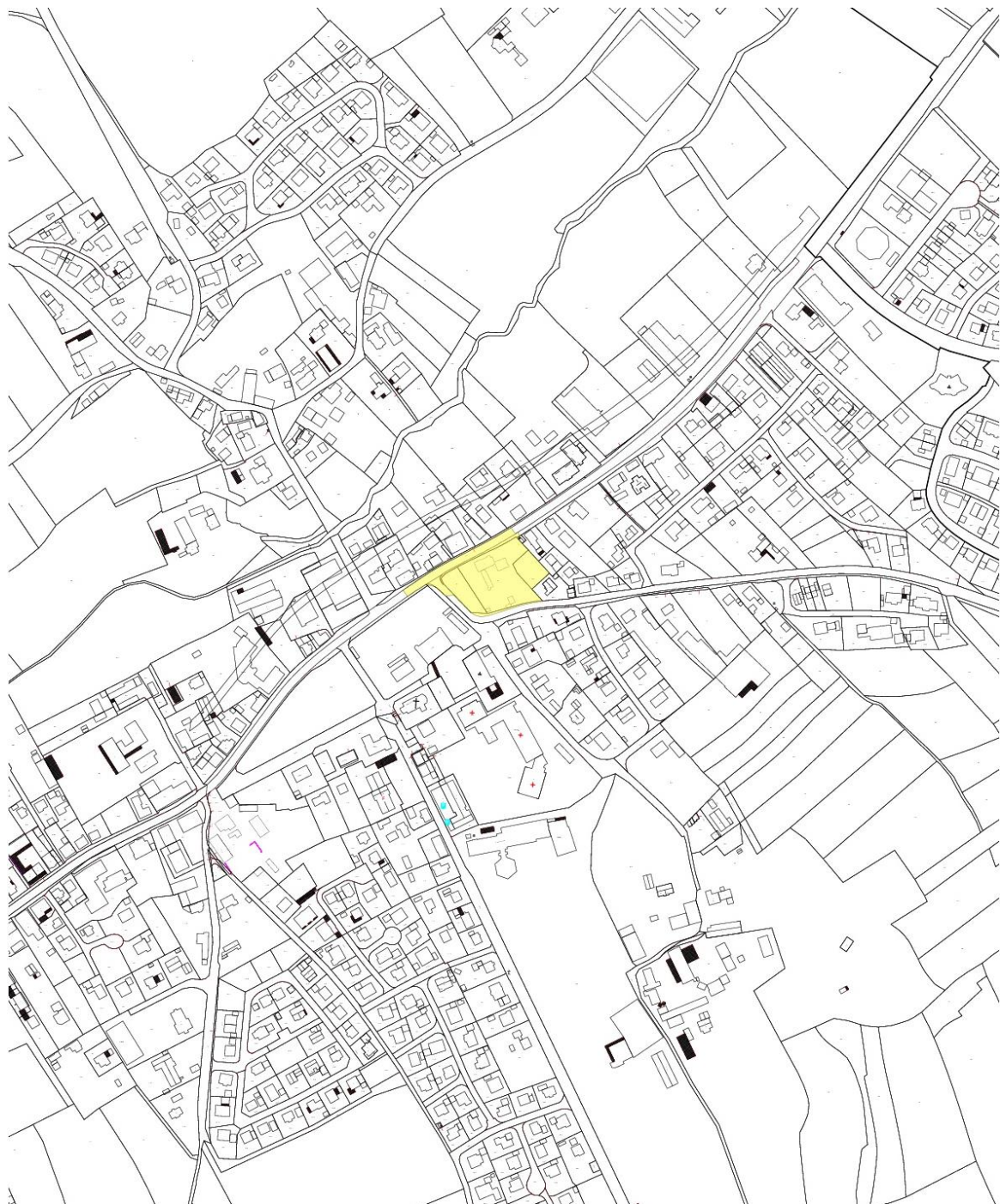
Blatt
Nr. 2



Planfassung vom 19.10.2021

1.2 LAGEPLAN DES BAUGEBIETES IN DER ORTSLAGE

Genordet, M = 1 : 5.000





Bebauungsplan: „Untersfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

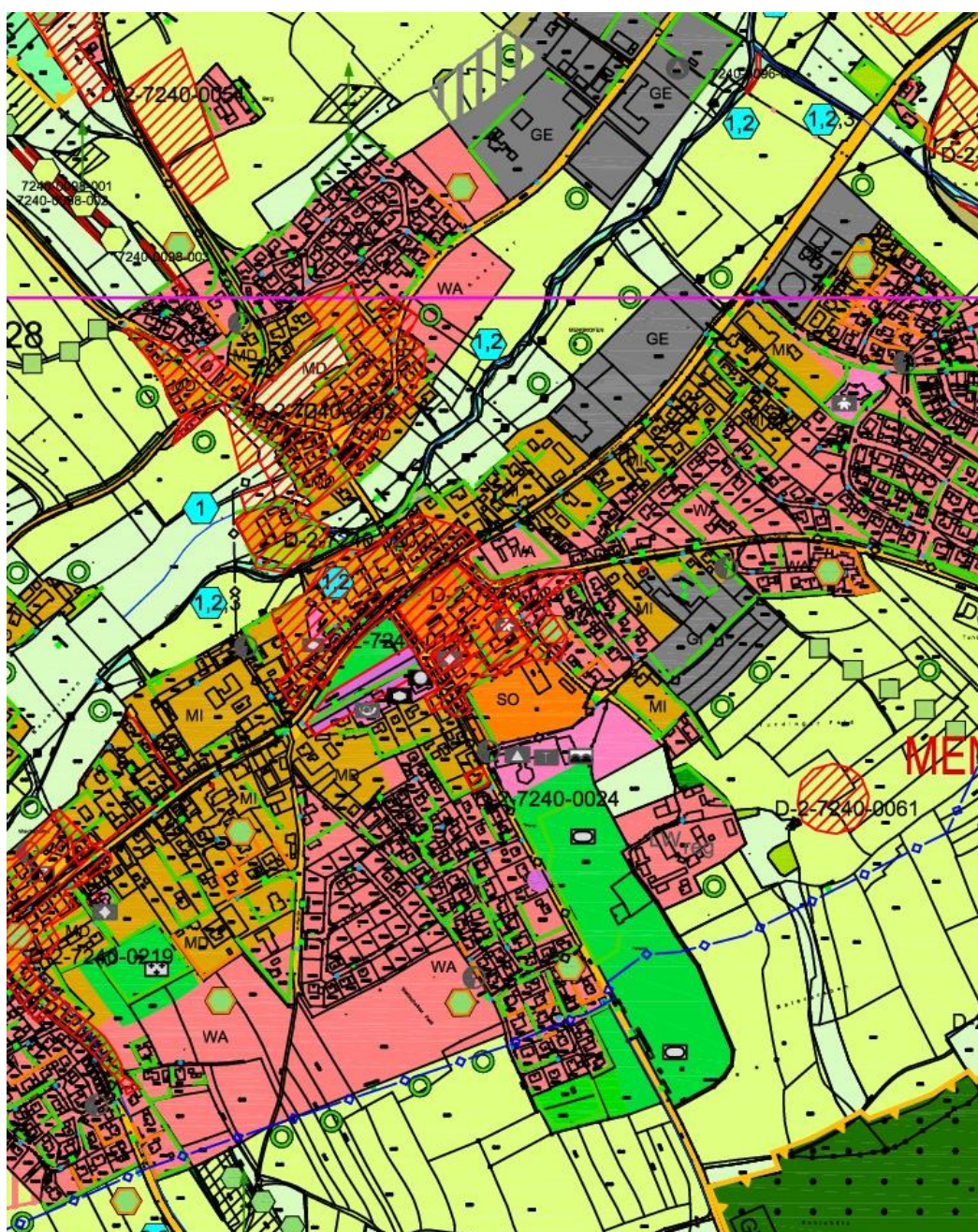
Blatt
Nr. 3

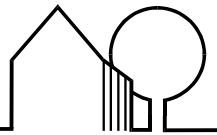


Planfassung vom 19.10.2021

1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Plan der Gemeinde Mengkofen von 2012,
Bereich Planungsgebiet, M ca. 1 : 5.000





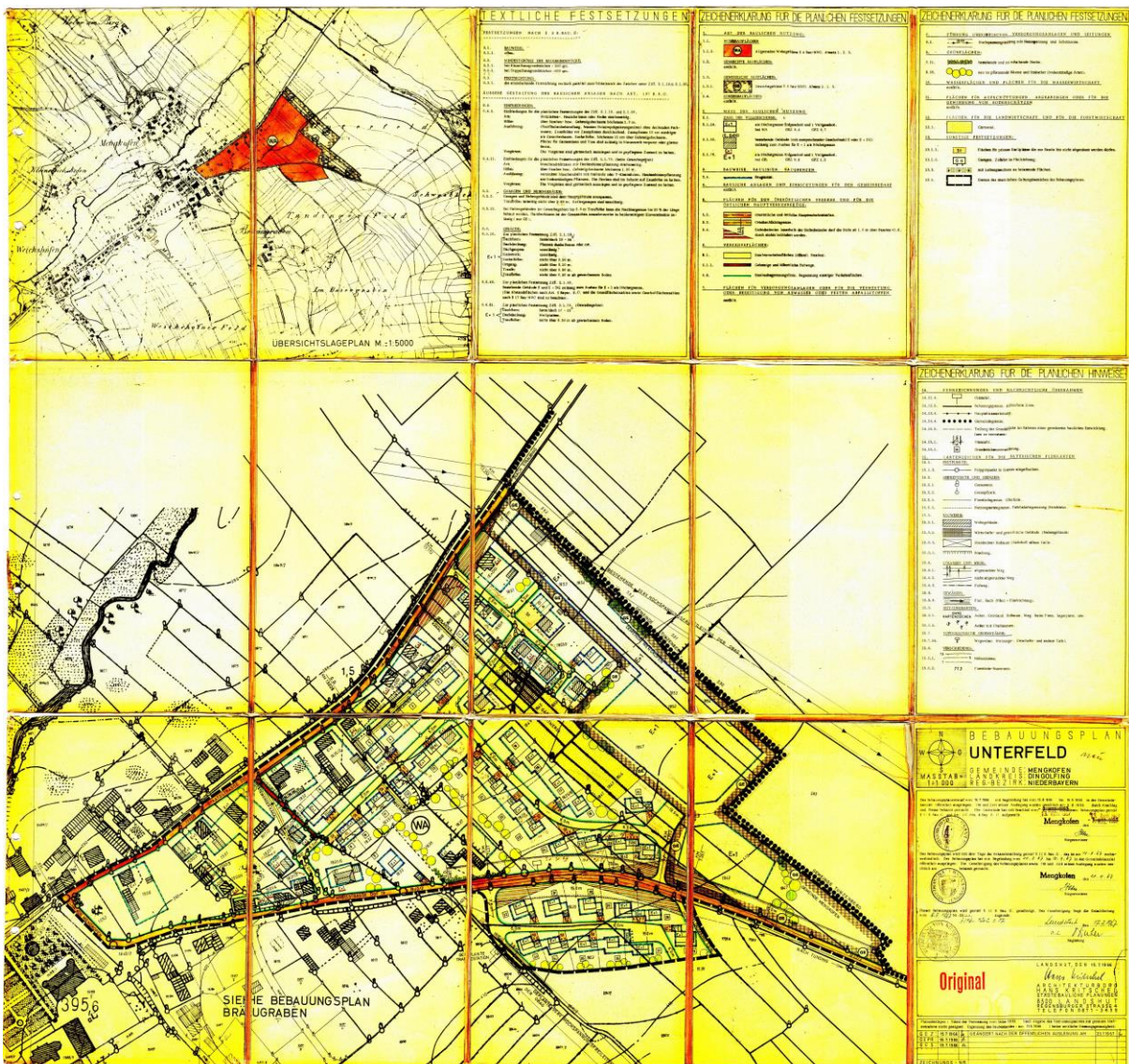
Bebauungsplan: „Unterefeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

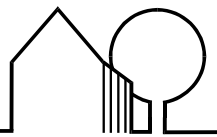
Blatt
Nr. 4



Planfassung vom 19.10.2021

1.4 SCAN DES BEBAUUNGSPLANS „UNTEREFELD“ VON 1967 Genordet, unmaßstäblich, ursprünglicher Maßstab M 1 : 1.000





Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 5



Planfassung vom 19.10.2021

1.5 SENKRECHTLUFTBILD DER PLANUNGSPARZELLEN MIT UMGRIFF

Flur Nr. 1590, 1590/9 und 1592 (ohne Straßenflächen),
genodet im M = 1 : 1.000 (© BayernAtlas Plus)





Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 6



Planfassung vom 19.10.2021

2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Entwurfsfassung vom 12.07.2021

Planfassung vom 19.10.2021

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

2.1.1 Anlass der Planung

Ausgangspunkt ist das Freiwerden der Parzellen 1590, 1590/9 und 1592, die bis dato als Einfamilienhaus mit großzügigem Gartengrundstück von Privat genutzt wurden. Die Wohnbauparzelle grenzt unmittelbar östlich an das historische Kloster und den Ortskern Mengkofens mit Pfarrkirche, Rathaus, Feuerwehrhaus, Schulen und Reha-Klinik an.

Die Gemeinde Mengkofen möchte die Innenentwicklung in der Ortsmitte nachhaltig voranbringen. Mit dem Deckblatt 3 soll der westliche Bereich des betagten Bebauungsplans „Unterfeld“ aus den 1960er Jahren den veränderten gesellschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen und Werten angepasst werden.

2.1.2 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde will mit dem Deckblatt in dieser ortsmittigen Lage eine deutlich intensivere Wohnbebauung einem privaten Investor ermöglichen, damit einem „städtebaulichen Gradienten“ entsprochen werden kann mit verdichteter Wohnbebauung in ortsmittiger Lage (Stichwort Nachverdichtung) und freistehenden Einfamilienhäusern tendenziell eher an der Peripherie der Ortslage. Auch der Einbau von kleineren Dienstleistern als nicht emittierendes Kleingewerbe wird ermöglicht, um die Infrastrukturausstattung im Ortskern zu ergänzen. Zudem wird das Spektrum an unterschiedlichen Wohnungsgrößen erweitert und der Nachfrage nach preiswerterem Wohnraum mit guter ÖPNV-Anbindung entsprochen.

Großer Wert wird von Seiten der Gemeinde daraufgelegt, dass der ruhende Verkehr der Wohnanlage überwiegend in einer Tiefgarage „verschwindet“ und die privaten Freiflächen im Innenbereich des dreigeschossigen Wohn-Ensembles als attraktiver Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität und Spielmöglichkeiten ausgebildet werden.

Öffentliches Planungsziel ist es zudem, den veränderten Anforderungen an den fließenden Verkehr Rechnung zu tragen. Mit der Zunahme der individuellen Mobilität haben sich auch höhere Ansprüche an die Leistungsfähigkeit von inner-



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 7



Planfassung vom 19.10.2021

örtlichen Knotenpunkten von überörtlichen Straßen ergeben. So auch in Mengkofen, wo die Kreisstraße Kr DGF 13 (Tundinger Straße) zwischen dem Planungsgebiet und dem denkmalgeschützten Kloster (zukünftige Reha-Akademie) in die Staatsstraße 2111 (Hauptstraße) einmündet. Im Zuge des Deckblatts wird in beiden Straßenräumen je eine neue Abbiegespur eingerichtet, was zu weniger Rückstaus (und in Folge weniger Abgase, Lärm, Zeitverlust etc.) bei diesen beiden wichtigsten Innerortsstraßenräumen führen wird. Zugleich werden die betreffenden Straßenräume intensiv eingegrünt und die Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit durch das Einrichten neuer und/oder breiterer Gehwege gefördert.

Deshalb hat die Gemeinde Mengkofen am 16.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterfeld Deckblatt Nr. 3“ gefasst.

Das Verfahren soll nach dem sog. Vereinfachten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden, als Bebauungsplan der Innenentwicklung zum Ziele der Nachverdichtung. Damit entfallen die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung, eine Umweltprüfung und die naturschutzfachliche Ausgleichsbilanzierung. Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren ist zudem das Fehlen von naturschutzfachlich wertvollen Strukturen (kartierte Biotope, FFH-Gebiet und dgl.) oder Planungsanforderungen (UVP etc.), was hier jeweils der Fall ist.

2.1.3 Planungsvorgabe Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2012 ist die Planungsareal bereits als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Folglich ist eine Anpassung des F-Plans infolge des Deckblatts Nr. 3 nicht notwendig.

2.2 BEDARFSANALYSE

Eine aufwändige Bedarfsanalyse zur Notwendigkeit einer Siedlungsausdehnung ist aufgrund des gewählten § 13-Verfahrens zur Innenentwicklung obsolet.



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 8



Planfassung vom 19.10.2021

2.3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.3.1 Grundstücke im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die privaten Grundstücke Flur Nr. 1590, 1590/9 und 1592 der Gemarkung Hofdorf.

Ferner die westlichste Teilfläche der Flur Nr. 1840/2 (Kreisstraße DGF 13, die Tundinger Straße) im Eigentum des Landkreises Dingolfing-Landau.

Auch die westliche Teilfläche der Flur Nr. 1591/34 (südlicher Gehweg entlang der Hauptstraße) im Eigentum der Gemeinde Mengkofen ist Bestandteil des Planungsumgriffs.

Schließlich ist auch ein Teilabschnitt der Fahrbahn der Hauptstraße im Eigentum des Freistaats Bayern (St 2111, Flur Nr. 1591/5) im Planungsgebiet einbezogen.

Der Geltungsbereich des Deckblatts hat eine Fläche von ca. 6.540 m².

2.3.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Mengkofen (siehe Kap. 1). Das Planungsareal für die Wohnbebauung wird im Norden begrenzt von der Hauptstraße (St 2111), im Westen und Süden von der Tundinger Straße (Kr DGF 13). Nach Osten und Südosten grenzt Einfamilienbebauung an.

Westlich der Tundinger Straße liegt das historische Kloster-Hauptgebäude – das Wahrzeichen der Gemeinde Mengkofen. Dem markanten 5-stöckigen Gebäude ist nordseitig ein größerer und ummauerter Klostergarten vorgelagert. Das Ensemble wurde an den Betreiber der südseitig angrenzenden Reha-Klinik veräußert, der seine „PhysioKlinik im Aitrachtal“ auf den denkmalgeschützten Gebäudekomplex um eine Weiterbildungs-Akademie erweitern wird.

2.3.3 Topographie und Grünstrukturen im Geltungsbereich

Das Gelände steigt gleichmäßig um etwa 6 % von Nordwest nach Südosten hin an. Das Areal liegt zwischen 391 m und 397 m üNN. Entlang der Hauptstraße ist das Planungsareal nahezu eben.

Die frühere Wohnhausparzelle war an allen drei Seiten entlang den Straßenräumen mit einer massiven, übermannshohen, rot gestrichenen Gartenmauer umgeben. Außenseitig war an der Süd- und Westseite kein Gehweg/Bürgersteig vorhanden, entlang der Hauptstraße ein nach Westen zunehmend schmaler werdender.



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 9



Planfassung vom 19.10.2021

Der ehemalige Gebäude- und Gehölzbestand wird beseitigt. Eine genaue Bau-
grunduntersuchung wird zeitnah vom Investor veranlasst.

Die Bodendenkmäler im Bereich früheres Klosterareal und Kirche werden von der
Planung nicht berührt.

2.4 ERLÄUTERUNG DES PLANUNGSKONZEPTS

2.4.1 Bebauungs-, Erschließungs- und Freiflächenkonzeption

Das Planungsgebiet verlangt städtebaulich und immissionstechnisch nach einem **markanten geschlossenen Gebäuderiegel** entlang der Hauptstraße, die das Plan-
gebiet nach Norden begrenzt. Die Hauptstraße (St 2111) ist das infrastrukturelle
„Rückgrat“ von Mengkofen, hier münden alle weiteren innerörtlichen Straßen ein.

Die neue Gebäudekante verläuft in Verlängerung der östlich angrenzenden Be-
standsgebäude und wird mit einer Baulinie bewusst so festgeschrieben. Dies ergibt
die erwünschte *Aufweitung der räumlich und verkehrstechnisch beengten Haupt-
straße* östlich des Klostersgartens als Voraussetzung für eine Linksabbiegespur für
die St 2111, für einen baumbestandenen Parkstreifen südlich der Hauptstraße und
einen breiteren Gehweg.

Die Verschiebung der nordseitigen Grundstücksgrenzen bzw. Gebäudefluchten
nach Süden um fast 6 m verfolgt aber auch die wichtige *städtebauliche Zielsetzung*,
die ortsräumliche Besonderheit des historischen und denkmalgeschützten Kloster-
bezirks als *die* städtebauliche Besonderheit Mengkofens besser herauszustellen.
Dieses Denkmal-Ensemble „darf“ den extrem langgestreckten Straßenraum der
Hauptstraße wie ein „städtebaulicher Keil“ einengen, wogegen von Westen her mit
der Festwiese bereits eine großzügige Aufweitung des Straßenraums gegeben ist,
der das Klosterensemble in den Focus rückt. Dasselbe versucht auch die **Straßen-
raumaufweitung** von Osten her, nur ist das nur eingeschränkt möglich, um auch
andere Zielsetzungen nicht zu gefährden.

Der Straßenraum der Hauptstraße ist bereits jetzt abschnittsweise mit fahrbahn-
nah stehenden Bäumen strukturiert und bereits aufgewertet. Das Thema **Straßen-
raumbegrünung** wird auch im Bereich des Planungsareals fortgeführt mit der
Baumreihe südseitig der Fahrbahn der St 2111, abschnittsweise über Grünstreifen.
Auch die Tundinger Straße nördlich der Einmündung „Am Bräugraben“ wird ent-
lang der Ostseite der Fahrbahn spiegelbildlich zur Westseite um einen durchgehen-
den baumbestandenen Grünstreifen ergänzt, um für den kurzen Straßenabschnitt
einen **Allee-Charakter** entlang dem Klosterensemble entstehen zu lassen.



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 10



Planfassung vom 19.10.2021

Die früher privaten Grundstücksflächen zur Aufweitung des öffentlichen Straßenraums werden anteilig auf die verschiedenen Baulastträger aufgeteilt: so geht die neue Linksabbiegespur in der Hauptstraße an den Freistaat Bayern, die in der Tundinger Straße an den Landkreis DGF und der nördliche und westliche Grünstreifen (abschnittsweise mit Längsparkern) und die Gehwegeabschnitte an die Gemeinde Mengkofen.

Um den nordseitigen Gebäuderiegel im Planungsgebiet nicht zu monoton erscheinen zu lassen, wurde über Festsetzungen festgelegt, dass der dreigeschossige Baukörper mit etwa 75 m Länge durch mindestens zwei Zwischenbauten gestalterisch aufgelockert wird. Diese Zwischenbauten sollen sich durch die Kubatur und Fassadenmaterialität unterscheiden von den dann drei sich ergebenden Hauptbaukörpern. Ferner ist zur Ermöglichung der Sichtdreiecke (im Festsetzungsplan auch dargestellt) auf den Gehweg beim Verlassen der ebenerdig zur Hauptstraße konzipierbaren Tiefgarage im Erdgeschoss ein Arkadenabschnitt notwendig, der zusätzlich zur Auflockerung der vergleichsweise langen Fassadenabfolge beiträgt.

Nahezu parallel zum nördlichen Gebäuderiegel (Baufenster BF 1) wird eine weitere Linie aus drei Einzelbaukörpern (BF 2 im Westen, BF 3 mittig, BF 4 im Osten) im Süden der Parzelle konzipiert, die mit dem mittigen Knick eine zentrale Innenhof-Freifläche räumlich definieren. Diese drei Einzelgebäude mit jeweils einer Grundfläche von bis zu 20 x 13 m und ebenfalls 3 Vollgeschossen werden über eine gleiche Formensprache verfügen, so dass die beiden Gebäuderiegel als **städtebauliches homogenes Gebäude-Ensemble** wirken werden.

Die Wohngebäude werden mit Mauerwerksfassaden ausgeführt und mit flacher geneigten Satteldächern ohne störende Dachaufbauten einheitlich gestaltet. Die erdgeschossigen Wohnungen verfügen jeweils über südorientierte vorgelagerte Gartenareale, auch als „Grünpuffer“ wirksam zu dem mittigen grünbestimmten öffentlich wirksamen Quartiersplatz. Die Obergeschosse weisen allesamt südseitige Balkone auf, als wichtige Wohnraumerweiterungen im Freien.

Das Planungsareal wird an der Nord-, der West- und der Südseite von Straßenräumen begrenzt. Der Großteil des Bedarfs für Kfz-Stellplätze der Bewohner (und ggf. auch für Kleingewerbeeinheiten) wird über eine **Tiefgarage** bewältigt, die von Nordosten her in etwa höhengleich zur Hauptstraße angefahren werden kann und das östliche Planungsareal einnimmt. Weitere Flächen für den ruhenden Verkehr der neuen Anwohner werden westlich des BF 2 und nördlich des BF 4 konzipiert, wobei diese Stellplätze mit Carport-Überdachungen wettergeschützt ausgeführt werden und auch die Abfallentsorgung mit beinhalten. Schließlich wird entlang der Tundinger Straße noch ein mit Bäumen überstellter privater Senkrech-



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 11



Planfassung vom 19.10.2021

Parkstreifen für Bewohner konzipiert, der über einen neuen Fußweg abseits der Fahrbahn verkehrssicher für die Anwohner erreichbar ist.

Für die Tundinger Straße ist von der Einmündung in die Hauptstraße bis östlich des Abzweigs „Am Bräugraben“ die Beschränkung auf „30 km/h“ Fahrgeschwindigkeit vorgesehen, da in diesem Abschnitt auch die Schüler der Grund- und Mittelschule den Straßenraum der Kreisstraße nutzen bzw. die Fahrbahn kreuzen müssen, um in den nördlichen und östlichen Ortsbereich zu gelangen. Diese Fahrgeschwindigkeitsreduktion in der KrDGF 13 ermöglicht auch geringere Sichtdreiecks-Längen (im Festsetzungsplan auch dargestellt) für die Zufahrten des Bebauungsplans in den Straßenraum.

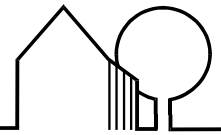
Der überwiegend **autofrei konzipierte Innenhof** wird als Gemeinschaftstreff attraktiv und einladend-grünbestimmt gestaltet. Der **Quartiersplatz** ist je zur Hälfte etwa von Süden und von Westen her barrierefrei zugänglich, aber der längliche Innenhof hat aufgrund des Höhensprungs der östlich liegenden Tiefgarage einen Höhensprung von fast 3 m zu bewältigen. Dieser markante Höhenversatz ist als abgetreppter Kinderspielbereich mit Naturstein-Blockmauern und einer Hangrutsche multifunktional nutzbar angedacht, zudem mit einem nutzerfreundlichen Treppenaufstieg mit Zwischenpodesten.

Geplant ist auf dem höheren Plateau ein größerer *Sandspielbereich* mit Sonnensegel-Verschattung für kleinere Kinder und auf dem tieferen Areal ein *Bewegungsbereich für größere Kinder* mit Bodentrampolin und Dickseil-Rammbock-Schaukel. Ruhebänke und kleinerkronige Baumstandorte ergänzen das Bestreben um einen multifunktionalen und attraktiven Siedlungstreff, der aber auch öffentlich zugänglich ist. Die Anliegerzufahrt entlang BF 4 wird als „*Spielstraße*“ nach STVO ausgewiesen und soll im wohnungsnahen Umfeld als weitere multifunktionale Bewegungsfläche v. a. für radgestützte Kinderfahrzeuge dienen und kann ein aufgemaltes (Federball-)Spielfeld beinhalten.

Fazit: Mit dem Deckblatt 3 zum WA Unterfeld wird in Mengkofen in vielerlei Hinsicht eine städtebaulich nachhaltige Konzeption umgesetzt hinsichtlich einer flächensparenden baulichen Nachverdichtung unter integraler Einbeziehung einer attraktiven Freiflächengestaltung und Grünordnung.

2.4.2 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet, das als Allgemeines Wohngebiet (WA) seit über 50 Jahren festgesetzt ist, grenzt im Norden unmittelbar an die Staatsstraße 2111 an, die Hauptstraße. Aufgrund der Verkehrsmengen auf der Hauptstraße (DTV ca. 8000 Kfz mit Schwerlastanteil von ca. 8 %, Quelle: BaySIS) kann von einer gewissen lärmtechnisch negativen Beeinträchtigung auf die nördliche Wohnbebauung ausgegangen



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 12



Planfassung vom 19.10.2021

werden. Die von fachtechnischer Seite durchgeführte Prognoseberechnung ergibt an der Nordseite des Baufensters 1 mit tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) eine Überschreitung der DIN 18005-Richtwerte und eine knappe Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV. Die Tundinger Straße im Westen und Süden des Planareals lässt mit deren Verkehrsmengen keine Überschreitung von Immissionsgrenzwerten erwarten.

Die Lärmimmissionen aus der Hauptstraße wird einmal durch den bereits erwähnten Gebäuderiegel südlich der Fahrbahn angegangen, weil sich dadurch ein lärmgeschützter Innenhof ergibt, an den Wohnungen angrenzen. Ferner kann auf eine grundrissorientierte Planung der Wohnungen im BF 1 zurückgegriffen werden. Schützenswerte Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Bewohnern geeignet sind (z.B. Wohn-, Ess-, Schlaf- und Arbeitszimmer), sind nicht nach Norden zur Hauptstraße hin anzuordnen.

Sollte eine derartige Planung nicht möglich sein, ist alternativ der Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 3 vorzusehen. Zudem ist eine schalldämmte Wohnraumlüftung für nach Norden orientierte Aufenthaltsräume sicherzustellen.

Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben und sonstigen Gewerbebetrieben sind nicht vorhanden. Durch landwirtschaftlichen Verkehr entstehende Immissionen sind zu tolerieren.

Es befinden sich keine oberirdischen Stromleitungen (Freileitungen) in der Nähe des Plangebietes.

2.4.3 Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die gemeindliche zentrale Wasserversorgung sichergestellt.

Für das Baufenster BF 2 kann der jetzige Hausanschluss verwandt werden. Für die BF 1 und 3 ist der Abschluss von Sondervereinbarungen (§ 8 Wasserabgabensatzung WAS) zwischen dem Bauherrn bzw. Eigentümer und dem Wasserzweckverband Mallersdorf erforderlich.

Für das BF 4 kann ein Anschlussrecht hergestellt werden, in dem eine Sondervereinbarung abgeschlossen wird und eine Grunddienstbarkeit für das Leitungsrecht vorgelegt wird.



Bebauungsplan: „Untersfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 13



Planfassung vom 19.10.2021

- Feuerwehrezufahrt und Löschwasserversorgung

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst zu den geplanten Objekten sichergestellt sein. Bei der Ausführung sind die Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten und einzuhalten.

Es ist ferner sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung steht. Die notwendige Menge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405, Tab. 1). Die geforderte Menge Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Entnahmedruck von mind. 1,5 bar zur Verfügung stehen. Der Laufweg von den geplanten Gebäuden zur nächstgelegene Wasserentnahmestelle (Hydrant) soll nicht weiter als 75 m sein. Überflur- sind Unterflurhydranten vorzuziehen. Die Standorte der Hydranten sind zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten festzulegen.

Kann der Löschwasser-Grundschatz nicht sichergestellt werden, ist der Bau einer bzw. mehrerer unterirdischer Zisternen erforderlich.

- Schmutzwasserbeseitigung

Mengkofen ist über ein Kanal-Mischsystem an die Kläranlage in Hüttenkofen angeschlossen. Die Kläranlage der Gemeinde hat genügend Kapazitäten, um die zusätzlichen Abwässer noch aufzunehmen.

- Oberflächen- und Hangschichtenwasser

Bei Auftreten von Hangschichtenwasser wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt einzuholen. Eine Baugrund- und Grundwasseruntersuchung vor Bauplanung wird dringend empfohlen.

Anfallendes Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken soll so weit wie möglich jeweils dort verrieselt werden. Hierfür werden durch den Investor noch Sickertests an verschiedenen Stellen durchgeführt. Für überschüssiges Oberflächenwasser aus dem Plangebiet und/oder wenn der anstehende Boden nicht ausreichend aufnahmefähig sein sollte, muss eine Niederschlagsrückhaltung auf dem Privatgrundstück mit einer gedrosselten Ableitung in den öffentlichen Oberflächenwasserkanal erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen maximal 41 l/s pro ha an das öffentliche Kanalnetz abgegeben werden. Die hierfür notwendigen Rückhaltevorrichtungen sind vom Investor zu errichten und zu unterhalten. Beim Landratsamt Dingolfing-Landau ist dazu eine



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 14



Planfassung vom 19.10.2021

wasserrechtliche Erlaubnis auf Basis des Arbeitsblatts DWA-A 138 einzureichen. Zur Abschätzung der Behandlungsdürftigkeit des Niederschlagswassers (verschmutzt oder unverschmutzt) wird auf die Anwendung des Merkblattes DWA-A 153 verwiesen.

Um Schäden an der Bebauung bei Starkregenereignissen zu vermeiden, werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.).
- Die Höhenkote „Oberkante Fußboden“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden.
- Einfahrten und Eingänge zu Tiefgaragen und Kellern sind erhöht auszuführen, um ein Vollaufen dieser zu verhindern.

- Strom- und Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG möglich.

Die Erdgasversorgung wird vom Betreiber Erdgas Südbayern GmbH, Service-Center Dingolfing bereitgestellt.

Die Verlegung der Leitungen für die Kabelsparten wird im Bereich der öffentlichen Gehwege erfolgen.

- Telekommunikation

Das Fernmeldenetz wird von der Deutschen Telekom AG betrieben. Die Leitungstrassen entlang der Hauptstraße müssen infolge des Neubaus der Linksabbiegespur umgelegt werden. Die Verlegung der Leitungen für die Kabelsparten wird im Bereich der öffentlichen Gehwege erfolgen. Das „Merkblatt zu Baumpflanzungen und unterirdische Leitungen“ ist dabei anzuwenden und als Festsetzung mit aufgenommen.

- Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung der Wohnanlage obliegt dem Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn in Eggenfelden als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger. Die Müllbehälter sind an den Abfuhrtagen an den Straßenrändern zur Abholung bereit zu stellen.



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 15



Planfassung vom 19.10.2021

2.5 HINWEISE, DULDUNGSPFLICHTEN

2.5.1 Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Ferner ist der schriftliche Nachweis für eine ausreichende Löschwasserversorgung der Gemeinde vorzulegen.

Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Schlauch-Abgängen gemäß DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ggf. ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten außerhalb des Trümmerschattens von Gebäude zu installieren.

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise und kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder aufweisen. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird (Art. 46 BayBO).

2.5.2 Leitungsrechte für Gemeinde

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde abzusichern.

2.5.3 Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagwassers sind die „Technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagwasser in das Grundwasser“ (TRENGW) oder die in Oberflächenwässer (TRENOG), jeweils in der aktuellen Fassung, einzuhalten.

2.5.4 Brauchwassernutzung

Auf die Bestimmungen nach Art. 63 BayWG über wild abfließendes Wasser wird verwiesen, insbesondere bei Geländeabgrabungen und -auffüllungen. Danach dürfen Maßnahmen der Wasserabführung keine Nachteile für Grundstücksnachbarn ober- und unterhalb des Verursachergrundstückes nach sich ziehen.

Aus ökologischen Gründen wird angeregt, das anfallende Oberflächenwasser aus den Dach- und befestigten Freiflächen für Brauchwasser (Gartenbewässerung und Toilettenspülung) zu nutzen. Dabei wird jedoch auf die Berücksichtigung des



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 16



Planfassung vom 19.10.2021

Faltblattes „Entscheidungshilfen zum Thema Regenwasseranlagen“ vom Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und die Trinkwasserverordnung in seiner aktuellen Fassung hingewiesen. Die Errichtung einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Landratsamt und dem Wasserversorgungsträger anzuzeigen.

2.5.5 Schutzbestimmungen für Erdleitungen

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit den örtlichen Versorgungsunternehmen, dem Bayernwerk und der Deutschen Telekom, geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Bezüglich der Pflanzungen ist auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu achten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m beidseits zur Trassenachse.

2.5.6 Denkmalpflege

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.5.7 Bodenschutz

Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die Vorgaben des Bodenschutzrechts (§ 12 BBodSchV) zu beachten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftliche genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Aufschüttungen ab 2 m Höhe oder mit einer Fläche von mehr als 500 m² bedürfen grundsätzlich einer Baugenehmigung (Art 55 Abs. 1 BayBO).

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwertenden Aushubs ist zu achten und durch



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 17



Planfassung vom 19.10.2021

entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials, unterschieden nach Oberboden, Unterboden und Untergrund, zu erstellen, aus der hervorgeht, wie viel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sachgerechten, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Bodenmaterial, Abfälle, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht am Landratsamt Dingolfing-Landau unverzüglich zu informieren.

2.5.8 Recycling-Baustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Fußwegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

2.6 FLÄCHEN- UND DICHTE DATEN

2.6.1 Brutto- und Netto-Wohnbau land

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6.540 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Stellplätze, begleitende Grünflächen)	2.146 m ²
Nettowohnbau land	4.394 m ²
Zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO Abs 2 bei GRZ 0,7	3.075 m ²

2.6.2 Wohneinheiten, Parzellengröße

Anzahl der geplanten Parzellen	1 Stück
--------------------------------	---------



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 18



Planfassung vom 19.10.2021

Anzahl der geplanten Gebäude	4 Stück
Gebäude/ha Bruttowohnbauland	6,12 St/ha
Baufenster BF 1 – Anzahl der Wohneinheiten WE	25 WE
Baufenster BF 2 – Anzahl der Wohneinheiten WE	8 WE
Baufenster BF 3 – Anzahl der Wohneinheiten WE	6 WE
Baufenster BF 4 – Anzahl der Wohneinheiten WE	6 WE
Gesamtzahl der Wohneinheiten	45 WE

2.6.3 Einwohnerdichte

45 WE x 2,5 Bewohner/WE = gerundet	115 Bewohner
Brutto-Wohndichte	206,4 EW/ha
Netto-Wohndichte	307,2 EW/ha

2.7 ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

2.7.1	Fahrbahnverbreiterungen durch Vollausbau, Neuanlage Grün-/Längsparkstreifen und Gehwegen, inkl. Beleuchtung und Anpassung von Versorgungsleitungen (Kostenträger Staatliches Bauamt SBA, Landkreis und Gemeinde), netto ca. 1.000 m ² x 250 €/m ²	250.000 €
2.7.2	Fahrbahn-Teilausbau mit Asphaltdeckschichterneuerung und Markierungsarbeiten (Kostenträger SBA und Landkreis), netto 1.200 m ² x 30 €/m ²	35.000 €



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 20



Planfassung vom 19.10.2021

4. VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan „Unterfeld“ im sog. Vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Billigungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat den Entwurf des Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan „Unterfeld“ und die Begründung in seiner Sitzung am 16.03.2021 gebilligt.
- Beteiligung der Fachstellen:** Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2021 bis 23.08.2021 beteiligt.
- Öffentliche Auslegung:** Der Entwurf des Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan „Unterfeld“ in der Fassung vom 12.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2021 bis 23.08.2021 öffentlich ausgelegt.
- Satzung:** Die Gemeinde Mengkofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.10.2021 das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Unterfeld“ gemäß § 10 BauGB Abs. 1 und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 19.10.2021 als Satzung beschlossen.

Mengkofen, den 22.11.2021

Thomas Hieninger
Thomas Hieninger, 1. Bürgermeister





Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 21

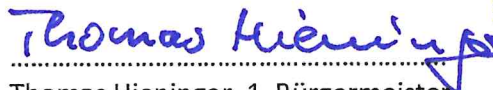


Planfassung vom 19.10.2021

Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3 wurde am 22.11.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3 ist derzeit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfrage des § 214 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Mengkofen, den 22.11.2021.


.....



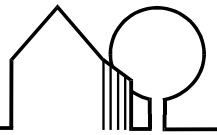
Thomas Hieninger, 1. Bürgermeister

Planungsablauf: Entwurfsfassung Kirchdorf, den 12.07.2021
Planfassung Kirchdorf, den 19.10.2021

Planung: ARCHITEKTURSCHMIEDE
Büro für Hochbau und Städtebau
Marienbergstr. 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Tel. 09928/9400-0
info@architekturschmiede.com


.....

Georg Oswald, Dipl.-Ing. Univ.
Architekt und Stadtplaner



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

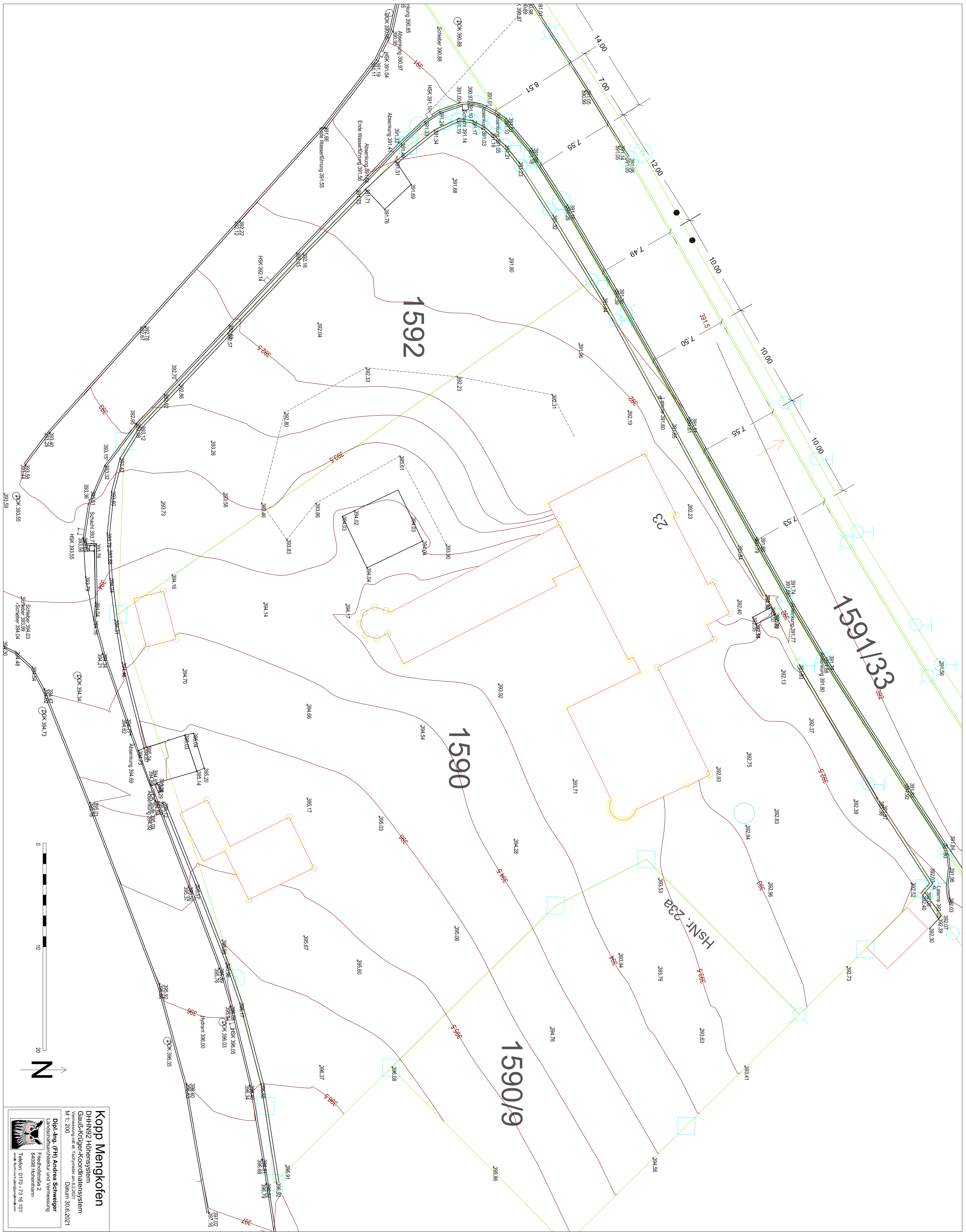
Blatt
Nr. 22



Planfassung vom 19.10.2021

5. ANLAGEN

- Vermessungsaufmaß im M 1:1000 vom Büro Andrea Schweiger Dipl.-Ing. (FH) vom 11.02.2021



Kopp Menckhofen
 DHHN02 Höhenstern
 Gauß-Krüger-Koordinatensystem
 M 1: 200
 Datum 30.6.2021

Dipl.-Ing. (FH) Andrea Schwegler
 Landschaftsarchitektur und Vermessung
 Friedhofstraße 2
 84098 Hohenham
 Telefon: 0170 - 73 16 101
 www.kopp-menckhofen.de