

ANLAGEN ZUM TEIL II:

# I) UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN „WA KLAUSEN III“



**GEMEINDE MENGKOFEN**

LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU

Rechtsverbindliche Fassung vom 12.03.2024

Neusäß, den 14.11.2023

geändert am 12.03.2024



**Steinbacher** *Consult*  
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG  
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I) UMWELTBERICHT</b>	<b>4</b>
1. Einleitung	4
2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung, Schutzgebiete	4
2.1 Fachgesetze und Umweltschutzziele	4
2.3 Potenzielle natürliche Vegetation	12
2.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	15
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume	17
3.2 Schutzgut Boden	19
3.3 Schutzgut Wasser	23
3.4 Schutzgut Klima und Luft	23
3.5 Schutzgut Landschaftsbild	24
3.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)	24
3.7 Kultur- und Sachgüter	25
3.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter	26
4. Entwicklung der Fläche bei Nichtdurchführung des Vorhabens	27
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
5.1 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume	27
5.2 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden	27
5.3 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser	28
5.4 Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild und Mensch	28
6. Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
6.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs/ des Ausgleichsfaktors	28
6.2 Nachweis der Ausgleichsflächen	29
6.3 Interne Ausgleichsflächen	30
6.4 Externe Ausgleichsflächen	30
7. Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen	32
8. Alternative Planungsmöglichkeiten	33

9.	Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	33
10.	Methodisches Vorgehen	33
11.	Zusammenfassung	34
12.	Literaturverzeichnis	36

## I) UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Bei Bauleitverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu ermitteln, zu beschreiben und anschließend zu bewerten. Die Inhalte des Umweltberichtes entsprechen der Anlage 1 zum BauGB.

In der Gemeinde Mengkofen, v.a. am Hauptort Mengkofen, ist eine anhaltende Nachfrage an Bauland festzustellen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird die Bereitstellung geeigneter Flächen für eine attraktive und wirtschaftliche Wohnsiedlungsentwicklung angestrebt. Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mengkofen Süd“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 36.365 m<sup>2</sup> und umfasst die Flächen und Teilflächen (TF) folgender Flurnummern:

1662, 1662/2, 1662/3 und 1673 (Gemarkung Hofdorf).

Der Planungsbereich besteht derzeit aus intensiv genutzten Ackerflächen. Nördlich und östlich an den Geltungsbereich anschließend befindet sich vorhandene Wohnbebauung. Entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

### 2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung, Schutzgebiete

#### 2.1 Fachgesetze und Umweltschutzziele

Es sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sowie die EU-Gesetze mit direkter Wirkung (Richtlinie 92/43/EWG - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) zu berücksichtigen. In diesen wird der Schutz von Arten, Lebensräumen, Biotopen, Schutzgebieten sowie den Ausgleich von Eingriffen geregelt. Weiter sind das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz sowie mehrere Verordnungen zum Immissionsschutz wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die Sechzehnte Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung) zum technischen Umweltschutz anzuwenden. Im Zuge der Bauleitplanung werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt, um somit den Zielen der Fachgesetze zu entsprechen.

## 2.2 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

Als übergeordnete Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023), der Regionalplan der Region Augsburg, Flächennutzungs- und Landschaftsplan zu berücksichtigen.

### Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan

Die Gemeinde Mengkofen gehört zum Landkreis Dingolfing-Landau. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Mengkofen in der Region 13 – Landshut und ist als Kleinzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen.

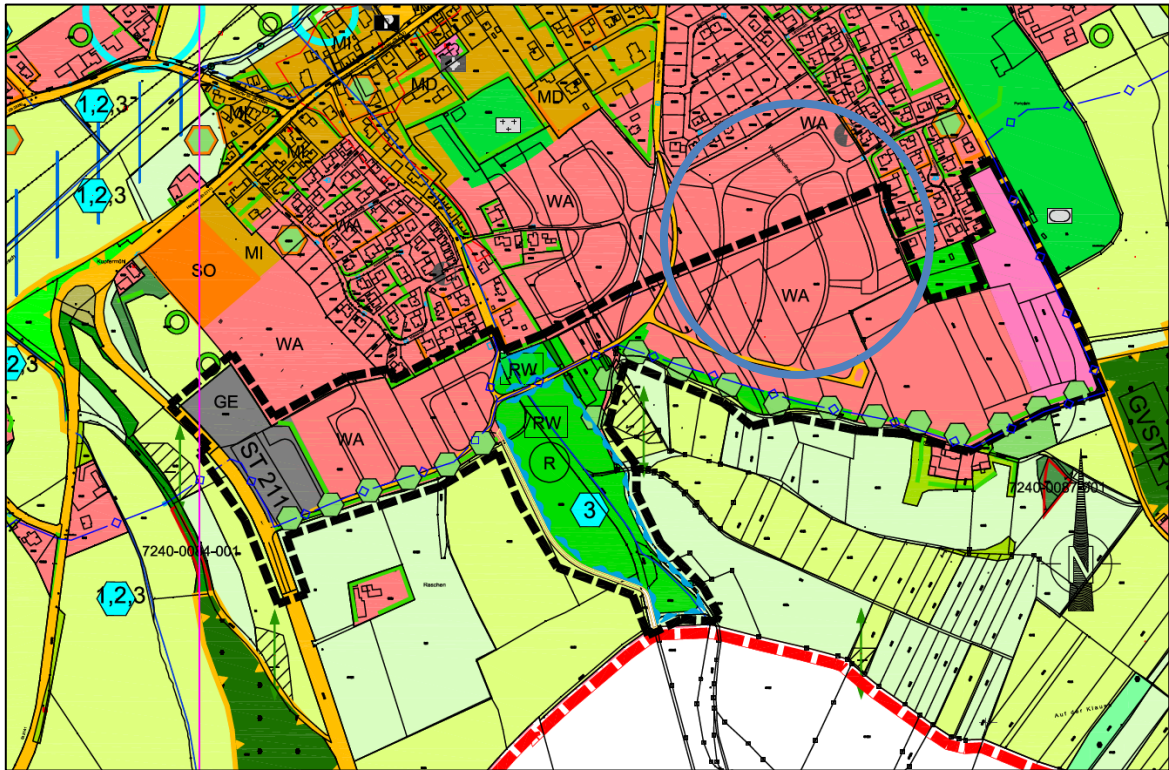
Der Regionalplan der Region 13 sieht folgende **Ziele (Z)** und **Grundsätze (G)** vor:

- Sicherung der Leben- und Arbeitsbedingungen (**Z**)
- räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung (**G**)
- Sicherung der Region als eigenständiger, gesunder Lebensraum und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort (**G**)

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

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.

### Flächennutzungs- und Landschaftsplan



**Abbildung 1 - Auszug aus dem derzeit gültigen FNP vom 25.01.2019  
(ohne Maßstab, aktueller Geltungsbereich blau gekennzeichnet)**

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

#### Schutzgebiete „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG:

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet). Aufgrund der Entfernung der geplanten Baugebiete zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander ausgeschlossen werden.

#### Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

In direkter und auch entfernter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biosphärenreservate, Naturparke noch Nationalparke. Weitere Schutzgebiete, z. B. Wasserschutzgebiete, befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

*Amtlich kartierte Biotop:*

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotop. Die umliegenden Biotop (v. a. 7240-0084-001, 7240-0085-002 und 7240-0087-001) werden von der Planung nicht negativ beeinträchtigt.

*Bindung BNatSchG und BayNatSchG*

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop zählen:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzbüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 4 sind keine Biotop, die gemäß § 30 BNatSchG bzw. unter Schutz stehen, vorhanden. Geschützte Biotop gemäß Art. 23 BayNatSchG sind nicht im betrachteten Bereich vorhanden.

### Überschwemmungsgebiet

An Hand der Karte des Bayern Atlas (Bild unten) ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Bereich von Mengkofen erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.

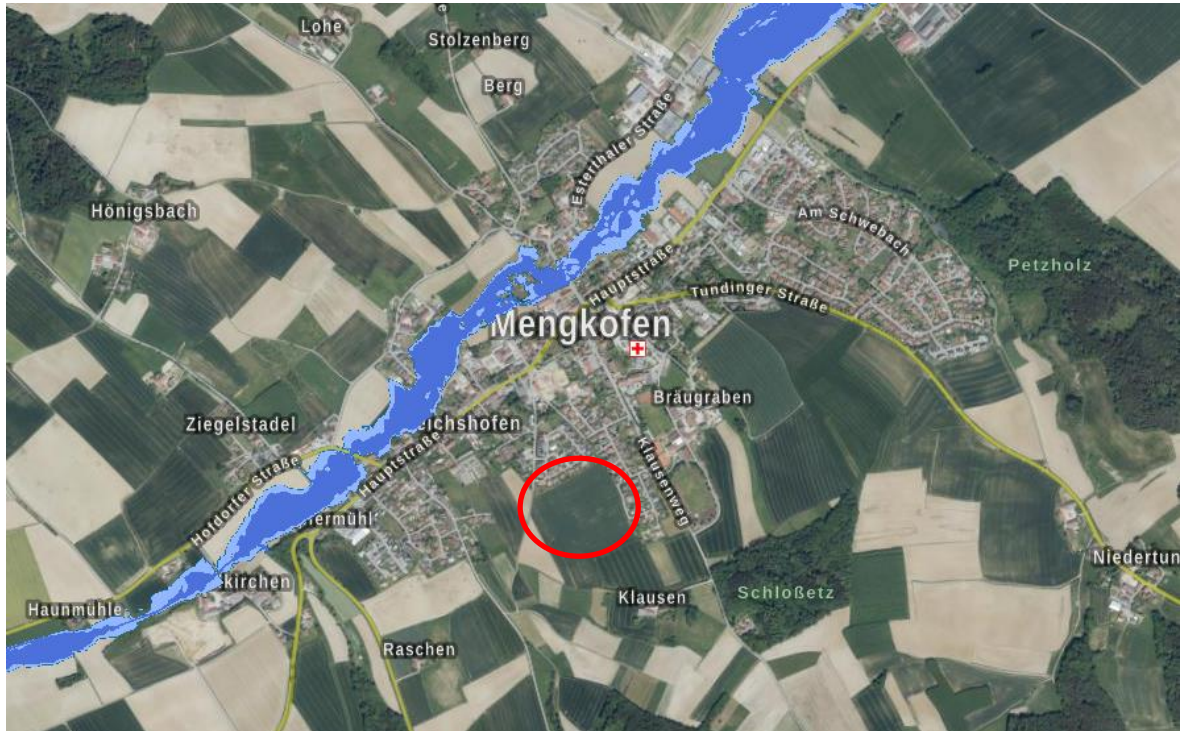


Abbildung 2 - Überschwemmungsgebiet, Kartenausschnitt (unmaßstäblich)

Quelle: BayernAtlas 2023



### Wassersensibler Bereich



**Abbildung 3 - Wassersensible Bereiche (hellgrün), Kartenausschnitt (unmaßstäblich)**

*Quelle: BayernAtlas 2023*

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An Hand der Karte des Bayern-Viewer in Bayern ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindebereich von Mengkofen erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass im Bereich des Kattenbachs ein wassersensibler Bereich eingetragen ist. Das Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb wassersensibler Bereiche.

Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Einzeldenkmäler sind durch die Planung nicht betroffen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Außerhalb des Planungsgebietes befinden sich folgende Bodendenkmäler (von Norden nach Westen):

- D-2-7240-0061: „Verebener Burgstall des Mittelalters.“
- D-2-7240-0256: „Untertägige Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Redemptor mit zugehöriger, abgegangener Klausen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.“
- D-2-7240-0218: „Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des abgebrochenen Vorgängerbaus der Kath. Kirche St. Georg mit zugehörigem, aufgelassenen, ehem. Ummauerten Friedhof in Weichshofen.“
- D-2-7240-0023: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“



Abbildung 4 - Luftbild Mengkofen mit Bodendenkmälern (rot)

Quelle: BayernAtlas 2023

Zudem befinden sich außerhalb des Planungsgebietes folgende Baudenkmäler: (von Norden nach Westen):

- D-2-79-127-2: „Gasthof Post, Dreiflügelanlage, zweigeschossiger Hauptbau mit Walmdach, im Kern 18. Jh.; Verbindungstrakt, eingeschossiger Satteldachbau, nördlich Wirtschaftsgebäude mit Halbwalmdach, wohl gleichzeitig.“
- D-2-79-127-1: „Ehem. Schloss, jetzt Kloster der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Kreuz, dreigeschossiger Walmdachbau mit Ecktürmen und Treppengiebeln, nach Brand 1842 erbaut, im Kern wohl älter; Klostermauer; zwei Toreinfahrten, östlich und westlich des Hauptbaus.“
- D-2-79-127-3: „Kath. Pfarrkirche Mariä Verkündigung, Saalbau mit Westturm und eingezogenem Chor, 1717; mit Ausstattung.“
- D-2-79-127-5: „Heilighäuschen, kleiner Satteldachbau, 18. Jh.; mit Ausstattung.“
- D-2-79-127-46: „Kath. Wallfahrtskirche St. Redemptor, kleiner Saalbau mit nicht eingezogenem Chor und Dachreiter, um 1785; mit Ausstattung.“
- D-2-79-127-106: „Kath. Fialkirche St. Georg, neuromanischer Saalbau in Blankziegelbauweise mit Nordturm und eingezogenem Chor, erbaut von Johann Baptist Niedereder, 1886; mit Ausstattung.“
- D-2-79-127-107: „Ehem. Kunstmühle, später Lagerhaus, eingeschossiger Satteldachbau mit Treppengiebel und traufseitigen Arkaden, südlich anschließend zweigeschossiger Satteldachbau mit Rundbogengliederung, befenstertem Kniestock und Staffelgiebel, 1909.“

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß dem Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmal / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 (2) DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Alle Denkmäler mit Ausnahme des Heilighäuschens und der Kath. Wallfahrtskirche St. Redemptor befinden sich in der Ortsmitte von Mengkofen / Weichshofen. Das Heilighäuschen befindet sich im Bereich des Klausenweges, die Kath. Wallfahrtskirche St. Redemptor östlich der Ortschaft Klausen auf einer Anhöhe.

Die geplante Bebauung liegt am südlichen Randbereich der Ortschaft. Zwischen allen Denkmälern mit Ausnahme der Kath. Wallfahrtskirche St. Redemptor und der geplanten Bebauung befinden sich mehrere Bestandsgebäude, u. a. mehrstöckige Wohngebäude. Eine Blick- oder Sichtbeziehung besteht nicht.

Die Türme der Kirchen im Hauptort, überragen die ihn umgebende Wohnbebauung. Durch die geplante Bebauung wird sich im Nahbereich in dem oberen Hangabschnitt die Sichtbeziehung verändern. Die Fernwirkung wird im Wesentlichen die Gleiche



bleiben. Somit wird das Baudenkmal nicht wesentlich in seiner Erscheinung beeinträchtigt.

Die Kath. Wallfahrtskirche St. Redemptor östlich der Ortschaft Klausen ist von Bäumen umgeben und nicht einsichtig. Somit stellt die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung des Baudenkmals dar.

### 2.3 Potenzielle natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren- Schwarzerlen-Auenwald in Erscheinung (s. PnV Bayern 2014).

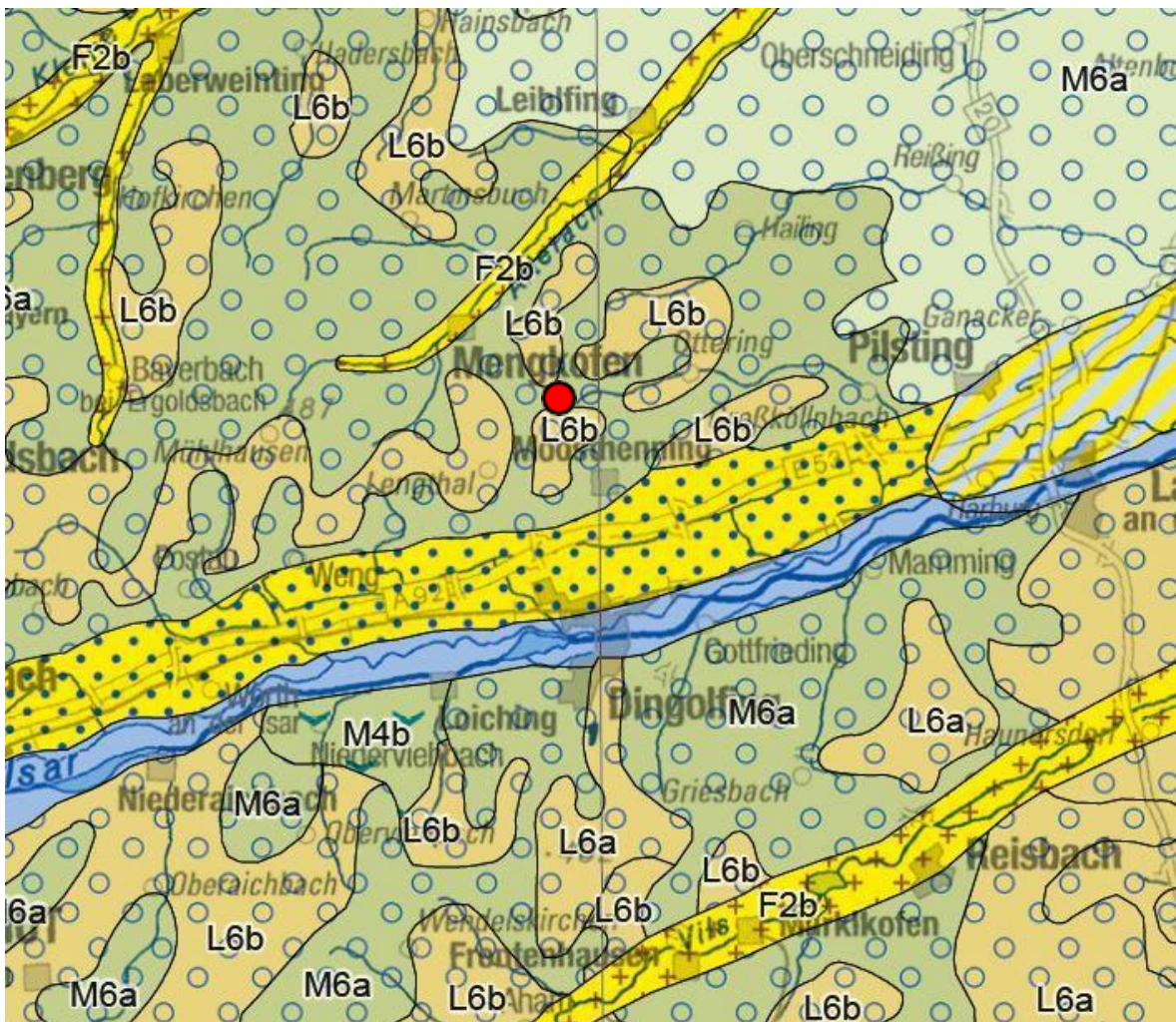


Abbildung 5 – potentielle natürliche Vegetation (Plangebiet rot gekennzeichnet)

Die nachfolgende Tabelle liefert eine zusammenfassende Übersicht der relevanten Fachgesetze und deren Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung.

**Tabelle 1 - Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze**

	<b>Ziele</b>	<b>Nach Fachgesetz/ Fachplan</b>	<b>Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung</b>
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung und bestehende Erschließungsstraßen. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz nach "sparsamen Umgang mit Grund und Boden" entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabflüsse	Wasserhaushaltsrecht	Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in den gemeindlichen Mischwasserkanal in der „Dr. Mayr-Straße“ und den Schmutzwasserkanälen in der „Fichtenstraße“, „Bergstraße“ und „Hans-Spielbauer-Straße“ mit Anschluss an die bestehende Kläranlage in Hüttenkofen. 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. Auf den Privatgrundstücken muss eine Niederschlagswasserrückhaltung mit einer gedrosselten Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen. Für das geplante Baugebiet ist ein Rückhaltevolumen von 700 m <sup>3</sup> erforderlich. 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.
3	Luftreinhaltung, Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Von dem allgemeinen Wohngebiet sind keine lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten. 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.
4	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf den Flächen ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.

	<b>Ziele</b>	<b>Nach Fachgesetz/ Fachplan</b>	<b>Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung</b>
5	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	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.
6	Schutz des Landschaftsbildes	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	Durch die bereits bestehende Bebauung besteht eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des allgemeinen Wohngebietes das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

## 2.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Von Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer (Büro für Landschaftsökologie) wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bericht vom 19.10.2021, durchgeführt, um zu untersuchen, ob es durch die Planung des Baugebietes „Mengkofen Süd“ zu einer Beeinträchtigung oder Störung streng und europarechtlich geschützter Tierarten kommt. Muscheln, Insekten, Amphibien und Fledermäuse haben in dem Plangebiet keine relevanten Habitate. Die untersuchten Tierarten wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde angestimmt.

### Die artenschutzrechtliche Prüfung erbrachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Die Errichtung eines Wohngebietes in der offenen Feldflur im Anschluss an den südlichen Ortsrand von Mengkofen könnte bei einer „streng geschützten“ Reptilienart (Zauneidechse) von Anhang IV der FFH-Richtlinie ohne konfliktvermeidende Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen) eventuell zur Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG führen (Schadigungsverbot, Tötungs- und Verletzungsverbot).

Im Frühjahr 2022 wurde daher eine Bestandserfassung durch das Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz mit vier Begehungen durchgeführt. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Bei keiner der vier Begehungen konnten Zauneidechsen oder andere Reptilienarten festgestellt werden. Am Siedlungsrand von Mengkofen finden sich überwiegend ungeeignete Bereiche, die für die Zauneidechse keine nutzbaren Lebensräume darstellen. Es ist möglich, dass Einzeltiere auf der Suche nach neuen Revieren den Siedlungsrand als Wanderkorridor nutzen, allerdings wird das Umfeld meist intensiv genutzt oder z. B. zur Lagerung von Gartenabfällen entwertet. Für einzelne Privatgrundstücke können Vorkommen von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden, die Privatgrundstücke wurden aber nicht untersucht. Es wird eine besonders hohe Anzahl beobachteter Katzen entlang des Transektes hervorgehoben, welche in Siedlungsgebieten Zauneidechsen-Populationen stark beeinträchtigen. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen besitzen keine Funktion als Zauneidechsen-Lebensraum.

Im Zuge der Bestandserfassung für die Zauneidechse konnte etwa 150 m westlich des Plangebietes eine Feldlerche als weitere Beobachtung nachgewiesen werden. Auch durch Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer wurden Feldlerchen im Bereich der Äcker südlich Mengkofen erfasst.

Bei diesen europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie könnte es zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG kommen (Schadigungsverbot, Störungsverbot, Tötungs- und Verletzungsverbot).

Unter Berücksichtigung der beiden Nachweise der Feldlerche durch Sommer und Scholz werden keine Verbotstatbestände ausgelöst. Grundsätzlich befinden sich die

Nachweise in ausreichend großem Abstand zum geplanten Baugebiet, sodass dadurch keine direkte Beeinträchtigung für Feldlerchen zu erwarten ist.

Da die Feldlerche jedes Jahr einen neuen Neststandort wählt, wird die Vermeidungsmaßnahme „Bauzeitenregelung zum Schutz von Gelegen und Jungvögeln der Brutvögel der Feldflur: Baufeldfreimachung nicht im Zeitraum von Anfang April bis Ende August (optimale Zeit im September/Oktobre), wenn Brutvogelvorkommen nicht ausgeschlossen werden können“ dafür Sorge tragen, dass zum Zeitpunkt des Baubeginns keine Feldlerchen, deren Gelege oder Neststandorte im Eingriffsbereich vorhanden sind.

Weil mit der Umsetzung des Baugebietes Acker als potenzieller Lebensraum der Feldlerche und anderer Offenlandarten überplant wird, wird auf der externen Ausgleichsfläche (Flurstücke 1729, 1730 und 1741, Gemarkung Hofdorf) neben der Umwandlung von Acker zu Grünland, welches ebenfalls als potenzieller aber hochwertiger Lebensraum für Offenlandvögel dient, auch ein 2.100 m<sup>2</sup> großer Blüh- bzw. Brachestreifen angelegt, welcher als zusätzliche Lebensraumaufwertung und Strukturanreicherung auch für die Feldlerche dient.

Unter Einhaltung der genannten Maßnahmen ist das Vorhaben gemäß BNatSchG zulässig, es werden keine artenschutzrechtlichen verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt.



### 3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe a BauGB besteht der Umweltbericht unter Anderem aus einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden sowie einer Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt nachfolgend anhand der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### 3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

##### Beschreibung

Das Plangebiet liegt in der Naturraumeinheit Dungau und der Naturraumhaupteinheit Unterbayrisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen, welche als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst sind.

Nördlich und östlich schließt das Plangebiet an bereits vorhandene Wohnbebauung an.



**Abbildung 6 – Luftbild Plangebiet**

*Quelle: BayernAtlas 2023*

Im Gebiet sind potenziell typische Arten der Feldflur und offenen Kulturlandschaft zu erwarten, wie Feldlerche, Jagdfasan, Rebhuhn und Goldammer. Tatsächlich wurde

im Rahmen der saP und der Begehungen für die Zauneidechse nur die Feldlerche in etwa 150 m Entfernung des Plangebietes nachgewiesen.

Für Rebhuhn und Jagdfasan fehlen geeignete Strukturen wie Hecken und Gebüsche, Felldraine und Brachestrukturen.

Der Turmfalke nutzt das Gebiet als Jagdhabitat, eine Veränderung/ Verschlechterung des Jagdhabitats bzw. von Teilen dessen gilt nicht als erhebliche Störung im Sinne von § 44 BNatSchG. Das Bruthabitat des Turmfalken kann mangels geeigneter Brutstätten im Umgriff des Geltungsbereiches nicht in der Nähe liegen.

Seltene oder gefährdete Arten oder Biotope gemäß Art.16 und Art.23 BayNatSchG sowie § 44 Abs. 2 BNatSchG sind nicht vorhanden.

### Auswirkungen

Die bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen haben nur eine geringe Qualität und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Durch die Planung wird in diese qualitativ geringwertigen Lebensräume eingegriffen bzw. werden diese Flächen überplant. Bezüglich faunistisch bedeutsamer Arten kommt die saP zu dem Ergebnis, dass von acht Vogelarten, die im Bereich des geplanten Wohngebietes potenziell (auch als Nahrungsgäste) vorkommen könnten, zwei Arten nachgewiesen wurden. Davon ist eine Art (Feldlerche) Brutvogel der Feldflur bzw. der Kulturlandschaft. Der Turmfalke nutzt das Gebiet als Jagdhabitat, eine Veränderung/Verschlechterung des Jagdhabitats bzw. von Teilen dessen gilt als erhebliche Störung im Sinne von § 44 BNatSchG. Das Bruthabitat des Turmfalken kann mangels geeigneter Brutstätten im Umgriff des Geltungsbereiches nicht in der Nähe liegen.

Baubedingt werden die Flächen innerhalb der Baufenster und der geplanten Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Teil der Flächen versiegelt.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehören eine Begrenzung der Versiegelung und umfangreiche Pflanzaufgaben. Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind sowohl baubedingte als auch anlagebedingte Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung als geringe Erheblichkeit.

## 3.2 Schutzgut Boden

### Beschreibung

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung ist zudem vor der Inanspruchnahme von noch naturnah erhaltenen Flächen Vorrang einzuräumen. Weiterhin ist ein Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffeintrag, Verdichtung) zu gewährleisten.

Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, welche als Acker bewirtschaftet werden.

Aus der Bodenkarte Bayern (M 1: 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet überwiegend Parabraunerden und gering verbreitet Kolluvisole aus Löss vorkommen.

Aus dem Bodengutachten (Geotechnischer Bericht, Büro IMH, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 27.04.2021) liegen folgende Untergrundverhältnisse bzw. Schichtenfolge vor:

Es ist im Untersuchungsgebiet mit der kiesführenden oberen Süßwassermolasse in Form von Mergel, Sand und Kies mit einer unterschiedlich mächtigen Lößlehmüberdeckung zu rechnen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung ist eine mehrere Dezimeter mächtige Mutterbodenauflage (Homogenbereich O) vorhanden.

Gemäß der historischen Karte von Bayern liegen im Untersuchungsgebiet keine Hinweise auf Bergbautätigkeiten o. dgl. vor, welche auf Verfüllungen oder Altlasten hinweisen würden.

Der bei den im Rahmen des Gutachtens erstellten Felderkundungen angetroffene Untergrund kann nach den derzeitigen Erkenntnissen in folgende Bodenschichten eingeteilt werden.

### Bodenschicht 1 – bindige Deckschicht

Unter einer Mutterbodenauflage mit stark schwankender Mächtigkeit bzw. teils vorhandenen Auffüllungsböden der angrenzenden Wege wurden mit den Aufschlüssen die Böden der bindigen Deckschicht überwiegend in Form von feinsandigen Tonen sowie untergeordnet (SCH1 1) feinsandige Schluffe aufgeschlossen. Gemäß der örtlichen Bodenansprache sowie den Laborergebnissen können den anstehenden braun bis gelbbraun gefärbten Böden steife bis weiche Konsistenzen zugeordnet werden.

Nach DIN 18196 können die aufgeschlossenen Böden überwiegend mit den Gruppensymbolen TL/TM/UL/UM gekennzeichnet werden. Nach DIN 18300 (2012-09) handelt es sich um Böden der Bodenklasse 4.

Die Böden der bindigen Deckschicht sind als äußerst witterungsempfindlich einzustufen und erfahren bei Wasserzutritt und/ oder dynamischer Belastung sowie Entspannung deutliche Verschlechterungen der bodenmechanischen Kenngrößen, wodurch eine Zuordnung zur Bodenklasse 2 gegeben sein kann.

Die Bodenschicht 1 kann in Anlehnung an die DIN 18300 (2016-09) dem Homogenbereich B1 zugeordnet werden (s. Kap. 8.2 Geotechnischen Bericht)

#### Bodenschicht 2 – tertiäre Tone

Die Böden der bindigen Deckschicht werden von den feinsandigen Tonen des Tertiärs unterlagert. Die aufgeschlossenen, braun gefärbten Böden weisen gemäß der örtlichen Bodenansprache sowie dem Laborergebnis überwiegend halbfeste bis steife Konsistenzen auf. Nach DIN 18196 können die tertiären Tone mit den Gruppensymbolen TL/TM/TA gekennzeichnet werden. Nach DIN 18300 (2012-09) handelt es sich um Böden der Bodenklasse 4 und 5.

Die tertiären Tone sind als äußerst witterungsempfindlich einzustufen und erfahren bei Wasserzutritt und/ oder dynamischer Belastung sowie Entspannung deutliche Verschlechterungen der bodenmechanischen Kenngrößen, wodurch eine Zuordnung zur Bodenklasse 2 gegeben sein kann.

Die Bodenschicht 2 kann in Anlehnung an die DIN 18300 (2016-09) dem Homogenbereich B1 zugeordnet werden (s. Kap. 8.2, aus dem Geotechnischen Bericht, Anlage 8).

#### Bodenschicht 3 – Kiese

Das Liegende bilden die mit den Aufschlüssen BS 3 bis BS 5 im Endteufenbereich der Erkundung aufgeschlossenen meist bindigen Kiese. Gemäß der Schwere des Bohrvorgangs (schwer bis nicht mehr bohrbar) können für die anstehenden tonigen, sandigen Kiese überwiegend dichte bis sehr dichte Lagerungsverhältnisse abgeleitet werden.

Nach DIN 18196 können die aufgeschlossenen Böden mit den Gruppensymbolen GU/GT/GU\*/GT\* gekennzeichnet werden. Nach DIN 18300 (2012-09) handelt es sich um Böden der Bodenklasse 3 und 4.

Die Bodenschicht 3 kann in Anlehnung an die DIN 18 300 (2015-09) dem Homogenbereich B2 zugeordnet werden (s. Kap. 8.2, aus dem Geotechnischen Bericht, Anlage 8).

#### Wasserverhältnisse

Mit den durchgeführten Erkundungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Aufgrund der Geomorphologie und der Hangsituation ist jahreszeitlich bedingt mit unterschiedlich starken Schichtwasserhorizonten zu rechnen.

### Auswirkungen

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen und der Erschließungsstraßen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich der Baufenster und der Erschließungsstraßen wird der Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindern.

Aufgrund der angetroffenen Böden vor allem in der Bodenschicht 1 sind im Bereich der Verkehrsflächen bodenverbessernde Maßnahmen zur Herstellung der notwendigen Tragfähigkeit des Erdplanums erforderlich (siehe Geotechnischer Bericht, Kap. 6).

Die Böden der Bodenschicht 1 und 2 sind gemäß dem Geotechnischen Bericht zur Versickerung nicht geeignet.

Die Böden der Bodenschicht 3 weisen Durchlässigkeit noch im versickerungsrelevanten Grenzbereich auf. Da die Böden der Bodenschicht 3 lediglich in Teilabschnitten im Oberhangbereich erkundet wurden und einen hohen Feinkornanteil aufweisen, kann eine Verschlämmung der Versickerungsanlage sowie die Bildung unkontrollierter Sickerwasserhorizonte nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher von einer Versickerung abgeraten. (siehe Geotechnischer Bericht, Kap. 9.6).

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### Bodenfunktionsbewertung

Es ist den Bohrsondierungen im entsprechenden Baugrundgutachten zu entnehmen, dass unterhalb der Auffüllungen und Deckschichten überwiegend tertiäre Tone anstehen. Diese sind in ihrem Kornaufbau nur geringfügig hydraulisch durchlässig, jedoch wasserempfindlich und erosionsanfällig.

Durch die Maßnahme werden Verkehrsflächen errichtet, die ein nachgängiges erhöhtes Erodieren des darunter anstehenden Bodens verhindern. In den Bereichen, welche landschaftsgestalterisch / renaturierend und für Regenrückhaltemaßnahmen angepasst werden, sollen auch Oberböden und Vegetation angesetzt werden, welche die Schutzfunktion wiederherstellen.

Während der Bauphase wird auch im Gutachten auf die erosionsempfindlichen Böden hingewiesen und ein schonender Abtrag, sowie eine schnellstmögliche Abdeckung empfohlen.

Durch den versiegelten Bereich und den umgestalteten Bereich werden teils sogar erosionsmindernde Maßnahmen getroffen (Errichtung Regenrückhalt / Renaturierung). Hierdurch wird die erodierende Wirkung von Oberflächenabfluss reduziert, da

die Fließgeschwindigkeiten gemindert und das anstehende Material durch Erosionsunempfindlicheres ausgetauscht wird. Allgemein ist aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Böden und Lockergesteine eine Versickerung von Niederschlagswasser im erkundeten Bereich, anhand der Aussagen des Baugrundgutachtens, als unwahrscheinlicher einzuschätzen.

### Bodenwasserhaushalt

Wie im vorherigen Bereich bereits angesprochen, handelt es sich bei den anstehenden Böden meist um hydraulisch undurchlässige Schichten. Dem Baugrundgutachten von IMH ist auch zu entnehmen, dass kein Grundwasser bei den Bohrungen angetroffen wurde. Es wird überwiegend von Schichtenwasser ausgegangen, welches sich in verschiedenen Horizonten bilden kann. Dieses wird durch die Verkehrswegebauten (Erschließungsstraßen) möglicherweise an manchen Stellen drainiert. Entsprechende bauliche Vorkehrungen (Drainagesperren bei Leitungsbau / Drainagesysteme bei Verkehrswegebau) sind zu berücksichtigen.

Eine maßgebliche Veränderung des Grundwasserhaushaltes oder des Bodenwasserhaushaltes ist durch die geplante Maßnahme nicht zu erwarten. In angepassten Bereichen, wird die hydrologische Situation verändert, soll jedoch durch bauliche Maßnahmen kompensiert werden (Empfehlungen zur Bauwasserhaltung und Wasserhaltung im geotechnischen Gutachten von IMH). Grundsätzlich handelt es sich nicht um grundwasserbeeinflusste Böden.

Eine detaillierte Bewertung der Feldkapazität (FK) kann mit den Unterlagen des Baugrundgutachtens nicht erfolgen. Aufgrund der Analyseergebnisse, handelt es sich jedoch vermutlich um Böden mit hohem Porenanteil, bei welchem der nutzbare Porenraum aufgrund der Porengröße sehr gering ausfällt (kein Speichergestein). Aus diesem Grund ist für Pflanzen bezüglich des Bodens (Ton / Ton-Schluff) von einer geringen nutzbaren Feldkapazität auszugehen (nFK). Diese dürfte in den Auffüllungen höher sein, korrelierend mit dem nutzbaren Porenanteil und Totwasseranteil im Boden, aufgrund der Porengröße und Bodenwasserspannungsverhältnisse. Dies muss gegebenenfalls bei Pflanzungen berücksichtigt werden.

### Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt mittlerer Erheblichkeit durch die Versiegelung und Veränderung der Bodenstruktur in den Baufenstern und der Erschließungsstraßen zu erwarten. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung der Auswirkungen als mittlere Erheblichkeit.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Baugeländes ist eine unterschiedlich mächtige Mutterbodenauflage vorhanden. Der Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“).

Gemäß dem Leitfaden (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Bayrisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) handelt es sich bei den vorgefundenen Flächen um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Durch im Baugrundgutachten angeordnete Bodenverbesserungsmaßnahmen soll das großräumige Austragen und Entsorgen von Aushub reduziert und verhindert werden. Es sind somit unterhalb der geplanten technischen Bauwerke keine größeren Austauschmaßnahmen vorzusehen.

### 3.3 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung

Der Wasserhaushalt unterliegt einer besonderen Sorgfaltspflicht, da Grund- und Oberflächenwasser als Elemente des Wasserhaushaltes wesentliche Einflussgrößen zur Funktionsfähigkeit des Ökosystems darstellen, deren Beeinflussung nachteilige Auswirkungen zur Folge haben können.

Der Untersuchungsraum weist keine Oberflächengewässer auf.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

#### Auswirkungen

Es ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch Verschmutzung des Grundwassers zu rechnen.

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Für das geplante Baugebiet ist im Rahmen des Hochwasserschutzes ein Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von 700 m<sup>3</sup> erforderlich. 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.

#### Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl baubedingte als auch anlagebedingte Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich in der Versiegelung und Überbauung des Bodens im Bereich der Erschließungsstraßen und damit der Veränderung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen.

Es wurde vom IB S<sup>2</sup> ein Nachweis der Überflutungssicherheit bei Sturzfluten für das geplante Baugebiet erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des zugrundeliegenden Niederschlagswasserkonzeptes des Bebauungsplanes negative Auswirkung auf die bestehende Bebauung bei Sturzflutereignissen durch das geplante Baugebiet ausgeschlossen werden können.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind mit mittel zu bewerten, da es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt.

### 3.4 Schutzgut Klima und Luft

#### Beschreibung

Auf den Acker- und Grünlandflächen südlich von Mengkofen bildet sich Kaltluft. Diese fließt der Topografie nach vor allem in das Tal des Kattenbachs ab und von dort aus weiter Richtung Norden zur Aiterach. Bedeutende, klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind nicht vorhanden. Aufgrund des geringen Siedlungsvolumens und der dörflichen bis kleinstädtischen Siedlungsstruktur mit hohem Anteil öffentlicher

und privater Grünflächen ist von ausreichendem Luftaustausch und nur einem geringfügigen Hitzeinseleffekt auszugehen. Stein- und Schottergärten werden aus dem Bebauungsplan ausgeschlossen, da sie negativ bei Sommermonaten zum Mikroklima beitragen.

#### Auswirkungen

Von der Bebauung dürften vor allem auch durch die Verwendung eines kalten Nahwärmenetzes keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Auch ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Untersuchungsgebietes ist nicht zu erwarten. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

#### Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft sind mit gering zu bewerten.

### 3.5 Schutzgut Landschaftsbild

#### Beschreibung

Nördlich und östlich an den Geltungsbereich anschließend befindet sich vorhandene Wohnbebauung. Südlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung besteht bereits eine Störung des Landschaftsbildes.

#### Auswirkungen

Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der versetzten Bauzeiten für die Erschließung und die Bebauung als gering einzustufen.

#### Bewertung

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung sowie die strukturarme Agrarlandschaft stellen bereits Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar. Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind jedoch aufgrund der Größe des Geltungsbereiches als gering einzustufen.

### 3.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)

#### Beschreibung

An das geplante Wohngebiet grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Durch die Bebauung und die strukturarme Agrarlandschaft ist das Gebiet bereits vorbelastet. Die Fläche ist nicht für Erholungszwecke bestimmt.

#### Auswirkungen

In der Bauphase (Erschließung und Bebauung) ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Mit der Bauphase wird es vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohngebäude und



dem Bau der Erschließungsstraßen kommen. Die baubedingten Auswirkungen sind als mittel einzustufen.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zweitweise Lärmeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

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.

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Es ist nur mit einer geringen dauerhaften Änderung im Vergleich zum Istzustand zu rechnen. Die geplante Wohnbebauung schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an, so dass die ausgehenden dauerhaften Störungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

Der Verkehr aus dem Wohngebiet wird über die bestehenden Erschließungsstraßen Dr.-Mayr-Straße, welche nach Norden direkt auf die Hauptstraße (St 2111) führt und die Fichtenstraße, welche erst auf den Klausenweg trifft und über diesen nördlich auf die Hauptstraße (St 2111), in den Hauptort Mengkofen abgeführt. Die daraus entstehenden Lärmemissionen sind als für ein Wohngebiet übliche Emissionen anzusehen und damit sozial verträglich.

#### Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind baubedingte Umweltauswirkungen in mittlerem Umfang zu erwarten. Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen sind von geringem Umfang.

### 3.7 Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind auf der Fläche nicht vorhanden.

#### Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### Bewertung

Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

### 3.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

In der nachfolgenden Tabelle sind die Wechselwirkungen der betroffenen Schutzgüter (Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaft) dargestellt.

**Tabelle 2 - Wechselwirkungen der Schutzgüter mit anderen Schutzgütern**

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Menschen	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes, anthropogene Vorbelastung von Pflanzen/Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderung)
Tiere	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden Wasserhaushalt), Anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik), Anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung)
Grundwasser	Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima/Luft	Abhängigkeit des Klima/Luft von der vorhandenen Landschaft und vegetationskundlichen Faktoren, anthropogene Vorbelastung der Landschaft (Überbauung, Standortveränderung)
Landschaft	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes/ Überformung

#### 4. **Entwicklung der Fläche bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (zum Teil vorhandene Erschließung, gute Verkehrsanbindung) nutzen zu können. Durch Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen sowie das Schaffen neuer Strukturen und Habitate ist mit einer Zunahme der Biodiversität zu rechnen.

#### 5. **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

##### 5.1 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Anlage verschiedener Gehölzpflanzungen (Bäume I. und II. Ordnung, Strauchgruppen, Streuobstwiesen)
  - ➔ bis 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. Ordnung oder II. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen
  - ➔ Ab 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens zwei Laubbäume I. oder II. Ordnung oder zwei Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen
- Nicht überbaubare Flächen (z. B. Vorgärten, Blumenbeete und Rasenflächen), sofern diese nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, bewachsende Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Ortsrandeingrünung im Süden
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung durch energiesparende Natriumdampf-Niederlampen oder UV-arme LED-Technik und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe
- Bauzeitenregelung zum Schutz von Gelegen und Jungvögeln der Brutvögel der Feldflur: Baufeldfreimachung nicht im Zeitraum von Anfang April bis Ende August (optimale Zeit im September/Okttober).

##### 5.2 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Geordnete Zwischenlagerung der witterungsempfindlichen Böden gemäß Bodengutachten

### 5.3 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Schaffung von Mulden zur Regenrückhaltung

### 5.4 Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild und Mensch

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Es wird empfohlen bei der Aufstellung und dem Betrieb von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen den von Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten zu beachten.
- Neupflanzung von Gehölzen in den Grünflächen, am Ortsrand und entlang der Erschließungsstraßen
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenzen
- Begrünungsmaßnahmen im Bereich des Regenrückhaltebeckens und der Parkanlage

## 6. Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 6.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs/ des Ausgleichsfaktors

Auch nach Umsetzung vorgenannter Vermeidungsmaßnahmen verbleiben unvermeidbare nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die ausgeglichen oder ersetzt werden müssen. Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind dies „Eingriffe in Natur und Landschaft, Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“.

Gemäß diesem Leitsatz sind alle sich durch die Planung auf Natur und Landschaft ergebenden erheblichen und nicht vermeidbaren Eingriffswirkungen darzustellen und zu bilanzieren. Die Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003).

Der Bau von Allgemeinem Wohngebiet und von Erschließungsstraßen stellen gemäß Art. 6 BayNatSchG und § 14 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Als Eingriffsfläche wird das gesamte Planungsgebiet mit Ausnahme der internen Ausgleichsfläche betrachtet. Aufgrund der Ausweisung einer GRZ von 0,35 für das

geplante allgemeine Wohngebiet ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) zu den Gebieten mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von  $\leq 0,35$ ) Typ B einzuordnen.

Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) bei Typ B ist eine Faktorenspanne von 0,2 – 0,5 angegeben.

Aufgrund der Eingrünungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Bereich Regenrückhaltebecken, Parkanlage, Straßenbäume) und der weiteren Minimierungsmaßnahmen, sowie der Anbindung des Baugebietes an vorhandenen Bebauung wird die Verwendung des Faktors von 0,3 für die Ackerfläche als ausreichend angesehen.

Die im südlichen Bereich vorgesehene interne Ausgleichsfläche (1.027 m<sup>2</sup>) entfällt für die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs, sodass sich der Eingriffsbereich in der nachfolgenden Tabelle von 36.365 m<sup>2</sup> auf 35.338 m<sup>2</sup> reduziert.

**Tabelle 3 – Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen**

	<b>Kompensationsfaktor</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Kompensationsbedarf</b>
Ackerfläche, Typ B	0,3	35.338	10.601 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>			<b>10.601 m<sup>2</sup></b>

Gemäß der Tabelle ist für den Eingriff mit einer Gesamtgröße von **35.338 m<sup>2</sup>** ein Ausgleichsbedarf von **10.601 m<sup>2</sup>** erforderlich. Durch die interne Ausgleichsfläche verringert sich der Ausgleichsbedarf um 1.027 m<sup>2</sup> auf **9.574 m<sup>2</sup>**, welche auf externer Fläche zu erbringen sind.

## 6.2 Nachweis der Ausgleichsflächen

Durch das geplante Vorhaben ergibt sich laut der Bilanzierung ein Ausgleichsbedarf von **ca. 10.601 m<sup>2</sup>**. Der erforderliche Ausgleich wird auf zwei Flächen erbracht, einer internen Ausgleichsfläche und einer externen Ausgleichsfläche.

Die interne Ausgleichsfläche befindet sich im Süden des Geltungsbereiches auf dem Flurstück Nr. 1673 mit einer Größe von **1.027 m<sup>2</sup>** und soll als breite Ortsrandeingrünung entwickelt werden. Durch die Grünlandextensivierung und teilweise Überstellung mit Gehölzen ergibt sich eine Steigerung der Wertigkeit für diese Fläche.

Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf von ca. **9.574 m<sup>2</sup>** sind externe Ausgleichsfläche notwendig. Diese befinden sich auf den Flurstücken Nr. 1729, 1730 und 1741 der Gemarkung Hofdorf. Nachfolgend sind die Flächengrößen aufgeführt.

**Tabelle 4 – Flächengrößen der Flurstücke**

<b>Flurstück Nr.</b>	<b>Größe</b>
1729	4.191 m <sup>2</sup>
1730	4.735 m <sup>2</sup>
1741	3.819 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>12.745 m<sup>2</sup></b>

### 6.3 Interne Ausgleichsflächen

Die interne Ausgleichsfläche befindet sich im Süden des Geltungsbereichs auf dem Flurstück Nr. 1673 und hat eine Größe von 1.027 m<sup>2</sup>.

Die Fläche ist im Bebauungsplan lagemäßig genau festgelegt. Auf der internen Ausgleichsfläche ist die Anlage einer mäßig artenreichen Extensivwiese mit autochthonem Saatgut oder durch Mähgutübertragung vorgesehen sowie die Pflanzung von autochthonen Einzelbäumen und Gebüsch aus Sträuchern und Laubbäumen. Durch die Maßnahmen wird eine deutliche Aufwertung der Fläche im Vergleich zum Ausgangszustand (Ackerfläche) erreicht.

### 6.4 Externe Ausgleichsflächen

Die externen Ausgleichsflächen befinden sich auf den Flurstücken Nr. 1729, 1730 und 1741 der Gemarkung Hofdorf, etwa 800 m südwestlich des Eingriffsbereiches. Der Ausgleich findet somit im selben Naturraum statt wie der Eingriff und befindet sich verhältnismäßig nah am Eingriffsbereich. Die genaue Lage der Ausgleichsflächen kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



**Abbildung 7 – externe Ausgleichsflächen (grün und orange gekennzeichnet),  
erstellt durch Steinbacher-Consult**

Für die Flurstücke Nr. 1729, 1730 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1741 (Gemarkung Hofdorf) ist die Anlage von Grünland geplant sowie auf der restlichen Teilfläche 1741 (2.100 m<sup>2</sup>) die Anlage eines Blüh- und Brachestreifens.

Durch das geplante Vorhaben wird die Feldlerche zwar nicht artenschutzrechtlich beeinträchtigt, Ackerflächen wie im Eingriffsbereich stellen jedoch grundsätzlich einen potentiellen Lebensraum dar. Auch wenn die Lage des Blühstreifens wegen der Kulissenwirkung des südlich gelegenen Waldes (geringster Abstand ca. 90 m) und dem angrenzend verlaufenden Feldweg nicht optimal für die Habitatansprüche der Feldlerche ist, führen die geplanten Maßnahmen dennoch zu einer Lebensraumaufwertung und Strukturanreicherung in diesem Bereich, von dem insbesondere die Feldlerche und andere Arten der Feldflur profitieren können. In Kombination mit der Anlage von Grünland kann die geplante Maßnahme als multifunktionaler Ausgleich für den Artenschutz und die Überbauung gewertet werden.

#### **Maßnahmen und Pflege:**

- Umwandlung der Ackerfläche in Extensivgrünland und Ausbringung von autochthonem Saatgut oder Mähgutübertragung im Jahr 2024
- Nach Mähgutübertragung oder Ansaat:

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

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dingolfing-Landau.

Durch die Umwandlung von Acker zu Extensivwiese mit Blüh- und Brachestreifen ergibt sich eine Aufwertung von insgesamt **12.745 m<sup>2</sup>** (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 5 – Ausgleichsflächen insgesamt**

<b>Flurstück Nr.</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Flächengröße</b>
1729	Acker zu Extensivwiese	4.191 m <sup>2</sup>
1730	Acker zu Extensivwiese	4.735 m <sup>2</sup>
1741 (TF)	Acker zu Extensivwiese	1.719 m <sup>2</sup>
1741 (TF)	Acker zu Blüh- und Brachestreifen	2.100 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleich gesamt</b>		<b>12.745 m<sup>2</sup></b>

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 9.574 m<sup>2</sup> kann somit durch die externen Flächen gedeckt werden.

Der Überschuss von 3.171 m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 7) auf Flurstück 1729 der Gemarkung Hofdorf kann einem Ökokonto zugeführt und für spätere Kompensationen von Eingriffen herangezogen werden.

## **7. Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen**

Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Wie bereits mehrfach im Text erwähnt, benötigt die Gemeinde Mengkofen dringend Wohnbauflächen zur Weiterentwicklung des Ortes. Durch die Nutzung der vorhandenen äußeren Infrastruktur kann der Flächenbedarf auf den nötigen Mindestumfang beschränkt werden. Dabei ist es erforderlich an die bestehende Bebauung anzuschließen. Die geplante Fläche liegt von zwei Seiten umgeben von bestehender Bebauung im Spannungsfeld des Ortes Weichshofen. Somit unterliegen diese



Flächen bereits in den Randbereichen der städtebaulichen Überprägung der Ortschaft.

Die Gemeinde Mengkofen erachtet den Verlust an Ackerland durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur als verträglich.

## **8. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine Erweiterung der Gemeinde nach Norden wird durch Restriktionen des Hochwasserschutzes 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. Planungsalternativen bestehen vor allem aufgrund der Größe des geplanten Baugebietes nicht.

## **9. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Die plankonforme Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen unterliegt der Überwachung durch die Gemeinde Mengkofen bzw. das Landratsamt Dingolfing-Landau.

Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens des Vorhabenträgers auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen.

Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§ 4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

### Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.

## **10. Methodisches Vorgehen**

Die Darstellung und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ in Anlehnung an den Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden unter Verwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- BayernAtlas 2023
- UmweltAtlas Bayern 2023

## 11. Zusammenfassung

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

**Tabelle 6 - Zusammenfassende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter**

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen
Arten- und Lebensräume	gering
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Mensch/Erholung	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Die Gemeinde Mengkofen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Klausen III“ beschlossen. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen.

Die Erforderlichkeit des Planvorhabens begründet sich auf die bestehende Ausgangssituation, dass es in der Gemeinde Mengkofen eine anhaltende Nachfrage nach Bauland gibt und die Gemeinde dieser nachkommen möchte. Damit soll das Ziel verfolgt werden, eine attraktive und wirtschaftliche Wohnsiedlungsentwicklung voranzutreiben.

Das Gelände des Planungsgebietes besteht derzeit aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich vom Ortsteil Weichshofen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mengkofen Süd“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 36.365 m<sup>2</sup> und umfasst die Flächen und Teilflächen (TF) folgender Flurnummern: 1662, 1662/2, 1662/3 und 1673 (Gemarkung Hofdorf).

Das geplante allgemeine Wohngebiet grenzt direkt an bestehende Bebauung an und formt einen neuen Ortsrand. Damit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben einer organischen Siedlungsentwicklung mit der Förderung der ländlichen Siedlungsweise. Durch den Anschluss an die bestehende Bebauung wird auch dem Ziel 3.3 „Vermeidung von Zersiedlung“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern entsprochen.

Durch die getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen wird die Flächenversiegelung reduziert sowie die Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert.

Für den geplanten Eingriff ist ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **10.601 m<sup>2</sup>** erforderlich.

Ein Teil des Ausgleichs (1.027 m<sup>2</sup>) kann auf interner Fläche erbracht werden, für den verbleibenden Ausgleichsbedarf von **9.574 m<sup>2</sup>** werden drei externe Flächen mit einer Größe von insgesamt **12.694 m<sup>2</sup>** herangezogen.

Durch die geplanten Maßnahmen entsteht ein **Kompensationsüberschuss von 3.120 m<sup>2</sup>**.

Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben können somit vollumfänglich ausgeglichen werden und der Überschuss von 3.120 m<sup>2</sup> kann einem Ökokonto zugeführt werden.

## 12. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuellen Fassung.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2022): Statistik kommunal 2021. Gemeinde Mengkofen 09 279 127. März 2023, Fürth.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr (2021): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft., München.

Bayrisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm Stand 2023. Url:  
<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

Regionalplan Region 13 (Landshut).

Quellen für das Kartenmaterial:

Webseite Bayerisches Staatsministerium der Finanzen für Heimat: Bayernatlas. Url: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&catalogNodes=11,122&bgLayer=atkis> (Aufgerufen Oktober 2023).

Webseite Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas. Url:  
[https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu\\_domain-boden,lfu-toc-hellbraun\\_bodenkndl.Karten,7&center=722700,5432517,25832&scale=144448&bm=combined\\_with\\_webkarte\\_grau#](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-boden,lfu-toc-hellbraun_bodenkndl.Karten,7&center=722700,5432517,25832&scale=144448&bm=combined_with_webkarte_grau#) (Aufgerufen Oktober 2023)