



Gemeinde Mengkofen

Von-Haniel-Allee 12

84152 Mengkofen

Tel: 08733/9388-0

Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Klausen III“

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB für den
qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Klausen III“**

Geltungsbereich

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

Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss nach § 13 b BauGB	13.12.2022
Entwurf in der Fassung vom 14.03.2023: Öffentlichkeitsbeteiligung gern. § 3 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Abs. 2 BauGB	22.03.2023 bis 24.04.2023
Einstellung der Durchführung nach § 13 b BauGB und Weiterführung im Regelverfahren	12.09.2023
Entwurf in der Fassung vom 14.11.2023: Öffentlichkeitsbeteiligung gern. § 3 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Abs. 2 BauGB	06.12.2023 bis 08.01.2024
Beschlussmäßige Behandlung der Anregungen	12.03.2024
Satzungsbeschluss	12.03.2024
Inkrafttreten	18.04.2024

Anlass der Planung

Mit der Aufstellung beabsichtigt die Gemeinde Mengkofen die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Entwicklung sicherstellen und eine wirtschaftliche sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten. Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Hauptortes und grenzt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet an.

Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden

Bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde gern. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und 7 sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Gemeinsam mit den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren ermöglichen die eingeholten Informationen eine weitgehend abschließende Bewertung. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass sich für das Schutzgut Arten- und Lebensräume, Klima/Luft, Mensch/Erholung und Landschaftsbild gering erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen festzustellen bzw. zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser sind als mittel zu bewerten.

Die geringen Auswirkungen resultieren aus der Tatsache, dass durch einen Großteil der Planung Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind.

Die Art und Weise der Berücksichtigung, der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wird nachfolgend dargestellt:

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

Die **Energienetze Bayern GmbH & Co.KG** teilte mit, dass eine Erschließung des Baugebietes mit einer regenerativen Nahwärmeversorgung bei einer positiven Wirtschaftlichkeit durch die ESB Wärme GmbH möglich wäre.

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landau a. d. Isar - Pfarrkirchen** teilte mit, dass die Grenzen der Änderung des Flächennutzungsplans 2019, an der sie beteiligt wurden, jetzt verändert worden sind. Landwirtschaftliche Belange sind grundsätzlich durch den Entzug der landwirtschaftlichen Fläche betroffen. Die textlichen Ausführungen hinsichtlich des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmittel sollten gestrichen werden. Hinsichtlich der angespannten Grundwasserverhältnisse sollte oberflächlicher Ablauf von Wasser vermieden werden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte durch geeignete Maßnahmen versickern können.

Die Stellungnahme ergeht zur Kenntnis. Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen entzogen. Leider kann die Gemeinde den Bedarf an Baugrundstücken nicht durch die vorhandenen innerörtlichen Potentiale bedienen und muss daher in den Außenbereich gehen. Die Flächen sind aber im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen. Entgegen der Aussage der Fachstelle kann das anfallende Niederschlagswasser nicht durch geeignete Maßnahmen versickert werden. Laut Baugrundgutachten ist der Boden nicht versickerungsfähig.

Das **Wasserwirtschaftsamt Landshut** teilte mit, dass die Planungsfläche gem. Regionalplan im Vorranggebiet für Wasserversorgung (T 47) liegt. Jedoch stellt die Ausweisung von Baugebieten und dadurch bedingte Baumaßnahmen gem. Regionalplan keine konkurrierende raumbedeutsame Nutzung dar und ist somit möglich. Eine Versickerung als Niederschlagswasserbeseitigung ist in den bindigen Schichten nur eingeschränkt möglich. Daher ist vorgesehen, das Niederschlagswasser im gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten und am tiefsten Punkt des Geltungsbereichs mittels Regenrückhaltebecken zurückzuhalten. Zusätzlich ist auf jeder Parzelle eine Niederschlagswasserrückhaltung vorgesehen. Für eine ggf. nötige wasserrechtliche Erlaubnis sind hierfür entsprechende Unterlagen am Landratsamt Dingolfing-Landau einzureichen. Insbesondere hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes, der Erosions- und Sturzflutgefahr wird die Einbeziehung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach Möglichkeit schon in der Planungsphase einschließlich eines Bodenschutzkonzepts gemäß DIN 19639 empfohlen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Die Fachstelle sieht ein erhöhtes Risiko durch wild abfließendes Wasser sowie abgeschwemmten Bodenpartikeln. Es wird empfohlen eine hochwassersichere Bauweise, d.h. Höhersetzen von Öffnungen in Gebäuden bzw. der Rohfußbodenoberkante auf etwa 0,25 m ü. GOK.

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut zur Kenntnis. Die Hinweise werden beachtet. Der Boden ist durch bodenkundliche Baubegleitung und Bodenschutzkonzept zu schützen. Die hochwassersichere Bauweise ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 9.2 geregelt.

Der **Wasserzweckverband Mallersdorf** teilt in seiner Stellungnahme mit, dass das Planungsgebiet nicht mit Trink- und Brauchwasser erschlossen ist. Es befindet sich im beplanten Bereich die Fernleitung VW 300 AZ. Diese Leitung ist mit einem Leitungs-/Anlagenrecht (beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit) grundbuchamtlich abgesichert. Ist eine Um- bzw. Verlegung der Leitung erforderlich, sind die dafür anfallenden Kosten von der Gemeinde Mengkofen dem Wasserzweckverband zu erstatten.

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Mallersdorf zur Kenntnis. Die Versorgung des Planungsbereichs mit Trink- und Brauchwasser wird neu hergestellt. Dies wird auf Ebene der detaillierten Erschließungsplanung mit der Fachstelle abgestimmt. Die vorhandene Fernleitung muss im Zuge der Erschließung um- oder verlegt werden. Die Kosten trägt die Gemeinde.

Das **Landratsamt Dingolfing-Landau, SG Wasserrecht**, teilte folgende Stellungnahme mit: Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Laut Planunterlagen ist der Baugrund nicht versickerungsfähig. Hierzu ist das Wasserwirtschaftsamt zu hören. Die Rückhaltung mittels Zisternen ist rechtlich zu sichern. Auf Grund der Hangneigung kann es insbesondere bei Starkniederschlägen und durch wild abfließendes Wasser zu Überflutungen kommen. Es wird empfohlen, entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen und zu treffen. Zudem wird auf § 37 WHG verwiesen.

Die Gemeinde nimmt die Hinweise, insbesondere zu Hangneigung, zur Kenntnis und verweist auf die Stellungnahme und Abwägung des Wasserzweckverbandes Mallersdorf.

Das **Landratsamt Dingolfing Landau, SG Natur- und Denkmalschutz**, teilte in seiner Stellungnahme mit, dass Freiflächen zur Verbesserung des Klimas und der Luft beitragen. Ansaaten sollten mit autochthonem Saatgutgemisch bewerkstelligt werden. Darüber hinaus sollte durch die zwei genannten Verfahren eine artenreiche Pflanzendecke entwickelt werden. Freiflächen sollten naturschonend gepflegt werden. Bei der Festsetzung von Gehölzpflanzungen soll auf gebietseigene autochthone Herkünfte geachtet werden.

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Aus Sicht der Gemeinde machen diese Angaben zu Ansaaten und Gehölzpflanzungen nur auf Ausgleichsflächen Sinn. Daher wird an den bisher im BPlan getätigten Festsetzungen festgehalten.

Das **Landratsamt Dingolfing-Landau, SG 40 Bauwesen**, teilte folgende Stellungnahme mit: dem Landratsamt liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf den Flächen vor. Die ordnungsgemäße Verbringung des Bodenaushubs ist zu dokumentieren. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege des Bodenmaterials sind aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 12 BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich 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. Es wird darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen von mehr als 2 m oder von mehr als 500 m² grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfen (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die ordnungsgemäße Verbringung, die Dokumentation sowie die Berücksichtigung ausreichender Lagerflächen wird auf Ebene der detaillierten Erschließungsplanung beachtet.

Folgende eingegangenen Stellungnahmen berühren die Grundzüge des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Staatliches Bauamt Landshut
- Bayernwerk Netz GmbH
- Regierung von Niederbayern
- Kreisbrandrat des Landkreises Dingolfing-Landau

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein:

Der **Bund Naturschutz** teilte folgende Stellungnahme mit: Ein Verfahren nach § 13 b BauGB ist nur dann zulässig, wenn eine Grundfläche im Sinne von weniger als 10.000 m² begründet wird. Nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Aus diesem Grund ist bei der Überprüfung der Grundfläche die Bauleitplanung Mengkofen Süd zu berücksichtigen. Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Am 14.09.2023 wurde das laufende Verfahren „Klausen III“, welches bisher gem. § 13b BauGB durchgeführt wurde, in das Regelverfahren gem. § 10 BauGB überführt. Damit kann das Verfahren völlig unabhängig vom BPlan-Verfahren „Mengkofen Süd“ durchgeführt werden. Dieses soll erstmal nicht weitergeführt werden. Die Unterlagen werden entsprechend eines Regelverfahrens um weitere Aussagen und Unterlagen wie z.B. einem Umweltbericht und Aussagen zur Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung ergänzt.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs BauGB

Der **Wasserzweckverband Mellersdorf** teilte mit, falls eine Auskunft über die Löschwasserversorgung erforderlich ist, ist eine eigene Anfrage an den Wasserzweckverband zu richten, wieviel Löschwasser durch das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann.

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Löschwassermenge wurde vom WZV ermittelt. Es kann eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereitgestellt werden. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan, Teil H, Ziffer 9.5 redaktionell ergänzt.

Das **Staatliche Bauamt Landshut** teilte in seiner Stellungnahme mit, dass keine Einwände bestehen, wenn die Stellungnahme vom 03.04.2023 weiterhin berücksichtigt werden. In dieser Stellungnahme wurde auf die von der Straße ausgehenden Emissionen hingewiesen wird. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. In der Begründung zum Bebauungsplan, Teil H), Ziffer 8 wird redaktionell ergänzt, dass nachträglich die Entwicklung der verkehrlichen Verhältnisse zu untersuchen und zu entwickeln sind.

Das **Wasserwirtschaftsamt Landshut** teilte mit, dass die Hinweise vom 20.04.2023 bestehen bleiben. Zudem ist aufgrund der großen Erdbewegungen zur Erschließung ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen, das die geplante Verwertung und Entsorgung des Aushubmaterials darstellt. Aufgrund der Hangneigung und der südlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen als Acker ist nicht nur mit wild abfließendem Wasser, sondern auch mit einem gewissen Anteil von abgeschwemmten Bodenpartikeln zu rechnen.

Die Stellungnahme ergeht zur Kenntnis. Ein Bodenmanagementkonzept zur Erschließung wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung erstellt. Es wurde vom IB S² 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 Ergebnisse des Nachweises der Überflutungssicherheit bei Sturzfluten werden in der Begründung unter Teil H, Ziffer 9.2 und im Umweltbericht Teil I), Ziffer 3.3 zur Klarstellung redaktionell ergänzt.

Das **Landratsamt Dingolfing-Landau, SG Wasserrecht**, verweist ebenfalls auf seine Stellungnahme vom 21.04.2023 sowie auf die Überflutungsgefahr bei Starkniederschlägen aufgrund der Hangneigung.

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf den Nachweis der Überflutungssicherheit bei Sturzfluten vom IB S².

Das **Landratsamt Dingolfing-Landau, SG Naturschutz**, teilte mit, dass durch die ggst. Bebauungsplanaufstellung unmittelbar keine ökologisch hochwertigen Flächen betroffen sind. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Aus naturschutzfachlicher Sicht können die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vollständig ausgeglichen werden. Das Artenschutzrecht wurde bei vorliegendem Bauleitplanverfahren mittels einer artenschutzrechtlichen Prüfung ausreichend berücksichtigt. Es sind konfliktvermeidende Maßnahmen für die Feldlerche einzuhalten. Das Planzeichen der Ausgleichsflächen ist in die Zeichenerklärung des B-plans mit aufzunehmen. Ebenso ist das Entwicklungsziel der Ausgleichsflächen in dem B-plan mit zu benennen und in der Legende eine kurze textliche Beschreibung zu den Aufwertungsmaßnahmen und Pflege der Fläche aufzunehmen.

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Da die Feldlerche jedes Jahr einen neuen Neststandort wählt, wurden im Februar 2024 Vergrämungsmaßnahmen (Überspannung der Flächen mit Flutterbändern), wie empfohlen, eingeleitet. Somit hat die Gemeinde bereits mit der Umsetzung der empfohlenen Maßnahme begonnen. Das Planzeichen der Ausgleichsfläche wird redaktionell in der Legende (Teil B) ergänzt und auf die textliche Festsetzung Teil E) wird verwiesen.

Der **Bund Naturschutz Dingolfing über Rechts- und Fachanwalt Dr. Bernd Söhnlein** teilte mit in seiner Stellungnahme mit, dass der Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 zum BauGB formuliert ist. Zu einzelnen Schutzgütern sind Ergänzungen erforderlich.

Schutzgut Boden: Die verwendeten Daten stammen aus der Bauleitplanung Mengkofen Süd. Es sollten die Bodenverhältnisse für das aktuelle Baugebiet erkundet werden.

Schutzgut Wasser: Bei Geländeanschnitten in den Hanggrundstücken ist mit Hang- und Schichtenwasser sowie Oberflächenwasser aufgrund des oberliegenden Einzugsgebiets zu rechnen. Ein Grundwasserstand wurde derzeit noch nicht erkundet.

Die entsprechenden Auswirkungen der Baumaßnahmen sind im Umweltbericht aufzuführen und ggf. zu bewerten. Insbesondere ist zu klären, ob Unterkellerungen, Fundamente oder Leitungen Auswirkungen auf das Grundwasser haben können. Sofern dies möglich ist, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen. Weiter ist zu prüfen, ob durch die Bebauung zusätzliche Risiken durch Sturzfluten für die Neubauten oder für den Bestand zu erwarten sind. Die Daten des geotechnischen Berichtes beziehen sich auf die Bauleitplanung Mengkofen-Süd. Erkundungen für das Gebiet Klausen III liegen unseres Wissens nicht vor. Im Geotechnischen Bericht wird ausdrücklich von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers abgeraten. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass das gesammelte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der Baugrundstücke über einen Rückhalt in das Grundwasser oder gedrosselt in die Aiterach, nördlich des Planungsgebietes, abzuleiten ist. In den textlichen Festlegungen wird festgestellt, dass der Baugrund generell nicht versickerungsfähig ist. Dieser Widerspruch ist aufzuklären. Grundsätzlich wäre eine funktionierende Versickerung einer Einleitung in das Gewässer vorzuziehen. Es wird darauf hingewiesen, dass laut UBA-FB 001284/TEXTE/19/2009 „Konzept für bundeseinheitliche Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung“ dezentrale Versickerungsmöglichkeiten auch unter schwierigen Bedingungen realisierbar sind. Technisch gesehen ergeben sich für die bodenbezogene Bewirtschaftung drei grundlegende Varianten, die sich jeweils aus folgenden Funktionen zusammensetzen:

Variante 1: „Oberflächenspeicherung + Reinigung + Versickerung + Verdunstung“

Variante II: „Oberflächenspeicherung + Reinigung + Untergrundspeicherung + Versickerung + Verdunstung“

Variante III: „Oberflächenspeicherung + Reinigung + Untergrundspeicherung + Gedrosselte Ableitung + Versickerung + Verdunstung“

Keine der vorstehenden 3 Varianten ist Gegenstand einer Betrachtungsweise im Punkt 9.6 oder an anderer Stelle in dem geotechnischen Bericht. Die Schlussfolgerung, von einer Versickerung generell abzuraten, ist von daher fachlich nicht haltbar. Rechtlich ist im Hinblick auf die in Art. 44 BayWG verankerte Pflicht, auf die dezentrale Niederschlagswasserversickerung hinzuwirken, die vorliegende überwiegend ableitungsorientierte Entwässerungsplanung im Trennsystem ebenfalls bedenklich. Durch die Versiegelung von Flächen wird das Niederschlagswasser nicht wie auf der naturbelassenen Fläche zu ca. 60 % verdunstet, zu ca. 30 % versickert und nur zu ca. 10 % direkt abgeleitet, sondern der Anteil der direkten Ableitung ist wesentlich höher. Durch Ausgleichsmaßnahmen soll die Wasserhaushaltsbilanz nach der Bebauung wieder so nahe wie möglich an den natürlichen Zustand herangeführt werden. Unter diesen Vorzeichen fordert das neue DWA-Arbeits- bzw. Merkblattkonvolut DWA-A/M 102 (BWK A/M 3) für neu erschlossene Siedlungsgebiete den Nachweis des lokalen Wasserhaushaltes und dessen möglichst weitgehende Annäherung an die Verhältnisse im unbebauten Zustand. Anerkannte Ausgleichsmaßnahmen sind die Begrünung von Dächern und Fassaden, Regenwasserversickerung, Regenwassernutzung, offene Wasserflächen. Insbesondere die Kombination aus Regenwassernutzung und -versickerung ist geeignet, die Wasserhaushaltsbilanz wiederherzustellen. Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung erhöht den Verdunstungsanteil durch die Pflanzen. Regenwassernutzung als Betriebswasser im Haus reduziert die Grundwasserentnahme und wirkt sich so positiv auf die Grundwasserneubildung aus. Regenwasserversickerung erhöht die Grundwasserneubildung aktiv.

Das Bauleitplanungsrecht verlangt aktuell in § 1 Abs. 6 BauGB bereits die Berücksichtigung von bestimmten Plänen wie etwa Landschaftsplänen und damit nach unserer Auffassung auch von kommunalen Wärmeplänen bei Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen. Eine ausdrückliche Aufnahme in die zu berück-

sichtigenden Belange in § 1 Abs. 6 BauGB wäre aber dennoch aus Gründen der Rechtsklarheit empfehlenswert.

Die Gemeinde nimmt den Inhalt der Stellungnahme zur Kenntnis. Es wurde ein Geotechnischer Bericht, Stand 27.04.2021, für die Erschließung des Baugebietes Mengkofen Süd von der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH erstellt. In der Anlage des Berichtes können die Bohrsondierungen entnommen werden, die auch den Bereich des Bebauungsplanes „Klausen III“ abdecken (s. Anlage I des geotechnischen Gutachtens, Seite 36). Das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser wurden im Umweltbericht des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt und bewertet. So wird im Umweltbericht, Teil I), S. 22 ff., aufgeführt, dass das Bauvorhaben den Boden versiegeln wird und „eine maßgebliche Veränderung des Grundwasserhaushaltes oder des Bodenwasserhaushaltes ist durch die geplante Maßnahme nicht zu erwarten“. Der Eingriff in den Boden wird durch die Ausgleichsmaßnahmen nach gesetzlichen Vorgaben entsprechend ausgeglichen.

Bei Bohrungen wurde kein Grundwasser „erkundet“, soll heißen: angetroffen (s. Geotechnischer Bericht). Der zitierte Satz („Ein Grundwasserstand wurde derzeit noch nicht erkundet“) ist insofern doppelt aufgeführt und wird in der Begründung Teil H, Ziffer 2, gestrichen und „nicht angetroffen“ zur Klarstellung ergänzt. Das Landratsamt, Abtl. Untere Naturschutzbehörde, erkennt den Umweltbericht des Bebauungsplanes an. Eine Überarbeitung ist auch sonst nicht erforderlich. Dem Bebauungsplan liegt ein Niederschlagswasserkonzept vor. Da eine Versickerung in den bindigen Schichten nur eingeschränkt möglich ist, ist das Niederschlagswasser im gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten und am tiefsten Punkt des Geltungsbereichs mittels Regenrückhaltebecken zurückzuhalten. Zudem ist auf jeder Parzelle eine Niederschlagswasserrückhaltung vorgesehen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist ein Risiko durch Sturzfluten bzw. durch wild abfließendes Wasser nicht zu erwarten. Risiken durch Sturzfluten sind bereits in der Planung berücksichtigt worden. Es wird eine hochwassersichere Bauweise, d.h. Höhersetzen von Öffnungen in Gebäuden bzw. der Rohfußbodenoberkante auf etwa 0,25 m ü. GOK, empfohlen. Dies ist bereits der Fall und wird in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 9.2 geregelt. Der Nachweis der Überflutungssicherheit bei Sturzfluten für das geplante Baugebiet wurde vom IB S² 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.

Auf die beigelegten Anlagen des Bebauungsplanes (Teil G Gutachten) wird verwiesen. Diese waren auch Bestandteil der Auslegung und damit für jedermann zugänglich. Im geotechnischen Bericht, Stand 27.04.2021 wurden im Bereich Klausen III 8 Stk. Bohrsondierungen (BS) niedergebracht. Somit liegen entsprechende Erkundungen vor. In den Unterlagen besteht kein Widerspruch. Da eine Versickerung in den bindigen Schichten nur eingeschränkt möglich ist, ist das Niederschlagswasser im gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten und am tiefsten Punkt des Geltungsbereichs mittels Regenrückhaltebecken zurückzuhalten. Zudem ist auf jeder Parzelle eine Niederschlagswasserrückhaltung (in Form einer Zisterne) vorgesehen, sodass das Wasser gedrosselt der Regenwasserrückhaltung zugeleitet wird. Die Zisternen können auch zur Grundstücksbewässerung genutzt werden und tragen so – wenn auch schon angesichts der örtlichen Bodenverhältnisse nur in geringem Maß – zur Versickerung vor Ort bei. Möglichkeiten einer Versickerung vor Ort wurden im Vorfeld überlegt. Gemäß geotechnischem Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH (Seite 24 bzw. Punkt 9.6 Abs. 2) stauen die Versickerungsanlagen bei kf-Werten kleiner als $1 \cdot 10^{-6}$ m/s jedoch lange ein, wobei dann anaerobe Verhältnisse in der ungesättigten Zone auftreten können, die das Rückhalte- und Umwandlungsvermögen

ungünstig beeinflussen können. Die Böden der Bodenschicht 1 und 2 sind deshalb zur Versickerung nicht geeignet. Die Böden der Bodenschicht 3 weisen zwar Durchlässigkeiten 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 Verschlammung der Versickerungsanlage sowie die Bildung unkontrollierter Sickerwasserhorizonte nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wird von einer Versickerung abgeraten bzw. der empfohlenen Variante der Vorzug eingeräumt. Von einer Änderung des bestehenden Niederschlagswasserkonzeptes wird daher abgesehen.

Die Gemeinde muss für die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers ein Wasserrecht beantragen. Die entsprechenden Antragsunterlagen werden derzeit ausgearbeitet. Um dennoch die Bauherren darüber zu informieren, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Einleitung erforderlich ist, wird der Hinweis in den Unterlagen weiterhin beibehalten. Eine Berichtigung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

Die Berücksichtigung von Wärmeplänen ist in § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB explizit vorgesehen. Die Gemeinde Mengkofen hatte eine Wärmeplanung für das Baugebiet „Mengkofen Süd“ erstellt und eine ganzheitliches Wärmeplanungskonzept vorgesehen. Im Baugebiet ist ein kaltes Nahwärmenetz vorgesehen. Dieses kann jedoch erst umgesetzt werden, wenn die Planung des Bebauungsplanes „Mengkofen Süd“ fortgeführt und abgeschlossen wird. Dies ist derzeit nicht absehbar. Aus diesem Grund konnte die bestehende Wärmeplanung für Klausen III nicht berücksichtigt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird dennoch durch den Hinweis in Ziffer 3 „Immissionsschutz“ der textlichen Hinweise, Teil F), zur Thematik Wärmeplanung Rechnung getragen. Des Weiteren wird die Thematik in der Begründung unter Ziffer 9.9 „Wärmeversorgung“ aufgegriffen und beschrieben.

Ansonsten gingen im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine weiteren Stellungnahmen ein, welche neue Erkenntnisse beinhalteten.

Gründe für die Standortwahl

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

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

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

Wirksamkeit und Rechtskraft

Da die eingegangenen Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. §4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Klausen III“ in der Fassung vom 12.03.2024 vom Gemeinderat der Gemeinde Mengkofen in der Sitzung am 12.03.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Klausen III“ bedarf nicht der Genehmigung durch das Landratsamt Dingolfing-Landau (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Klausen III“ am 18.04.2024 rechtskräftig.

Ausgefertigt:

Mengkofen, 18.04.2024

Gemeinde Mengkofen



(Siegel)

Thomas Hieninger

Thomas Hieninger
1. Bürgermeister