



Bebauungsplan: „Mengkofen I – SO öffentlicher Gemeinbedarf“  
Gemeinde: Mengkofen  
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt  
Nr. 9



## 2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Entwurfsfassung vom 28.03.2022  
Planfassung vom \_\_.\_\_.2022

### 2.1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

#### 2.1.1 Anlass der Planung

Ausgangspunkt für den qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan sind umfassende Planungen der *Physioklinik Aitrachtal*, die das historische Schloss Mengkofen samt Klostergartenareal erworben hat und in eine nachhaltige Nutzung mit Schwerpunkt Akademie für Gesundheitswesen überführen will. Auch sind west- und ostseitig des Schlosses ergänzende Neubauten innerhalb des historischen Klosterareals mit seiner umlaufenden Klostermauer angedacht.

Die Gemeinde Mengkofen möchte die Innenentwicklung in der Ortsmitte nachhaltig voranbringen und sieht in den privaten Planungen eine historisch einmalige Chance, den historischen Ortskern als denkmalgeschütztes Ensemble nicht nur zu erhalten, sondern zum Wohle der Allgemeinheit und der Gemeinde ortsräumlich sinnvoll weiter zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des SO-Bebauungsplans grenzt den historischen Ortskern Mengkofens mit Pfarrkirche, Pfarrheim, Alleewiese/Volkfestplatz, Rathaus, Feuerwehrhaus, Schule, Turnhalle, Hallenbad und private Reha-Klinik nach Osten zu den angrenzenden Wohngebieten hin ab.

Mit dem Bebauungsplan „Mengkofen I - SO Fläche für den öffentlichen Gemeinbedarf“ soll der historische Klostergarten und der Innenhof des historischen Schlosshof-Ensembles, sowie der nördliche Abschnitt der „Am Bräugraben“-Straße und der Auffangparkplatz östlich des Schulareals den Planungen der Gemeinde bzw. des Privatinvestors und den sich daraus ergebenden veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen angepasst werden.

#### 2.1.2 Ziel und Zweck der Planung

Das Mengkofener Schloss diente nach dem 2. Weltkrieg als Flüchtlingsunterkunft und wurde 1951 durch die Übernahme des Ordens „Schwestern vom Heiligen Kreuz“ zum Kloster. Seit der Veräußerung des Klosterareals im Jahr 2020 steht das Wahrzeichen der Gemeinde leer und der Klostergarten verwaist.

Eine rein öffentliche Nutzung des mit Sockel 5-geschossigen sanierungsbedürftigen Gebäudes schied für die Gemeinde aus mehreren Gründen aus. Um aus Sicht der Gemeinde die Sicherung einer geregelten städtebaulichen Entwicklung zugunsten der Allgemeinheit als Option aufrecht zu erhalten, wurde am 03.09.2019 eine



Bebauungsplan: „Mengkofen I – SO öffentlicher Gemeinbedarf“ Blatt  
Gemeinde: Mengkofen Nr. 10  
Landkreis: Dingolfing-Landau



Veränderungssperre für die Flur-Nr. 1593, 1593/1, 1593/2, 1598/2, 1607/9, 1683/1 und 1687/8 (Klosterareal, nördlicher Abschnitt Am Bräugraben, Alleewiese und nördlicher Klausenweg) gemäß § 14 BauGB vom Gemeinderat bekannt gemacht, die nun wieder im Zuge dieses Verfahrens aufgehoben werden kann.

Der Ankauf des ortsbildprägenden Leerstandsgebäudes samt Klostergartenareal durch den Klinikeigentümer im Jahr 2020 eröffnete dem Betreiber der Physioklinik Aitrachtal die Möglichkeit, ein zweites betriebswirtschaftliches Standbein aufzubauen neben der klassischen Rehabilitation in der jetzigen, vor kurzem erst umfangreich nach Süden erweiterten Physioklinik. In den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Gebäuden sind hochwertige Räumlichkeiten für Fortbildung und Übernachtung für Aus- und Fortzubildende des Reha-Gesundheitswesens im unmittelbaren Umfeld der Klinik vorgesehen, sowie für Klinikpatienten. Geplant ist ferner der Neubau eines Restaurants für Klinikpersonal und zur Verpflegung der Akademienutzer westlich des Schlosses. Östlich des Klosters ist der Neubau eines erdgebundenen Parkplatzes vorgesehen, im Blickschatten der Klostermauer von der Tundinger Straße aus gesehen.

Die Gemeinde hat parallel zu dieser Privatinitiative beidseitig des Plangebiets dieses Bebauungsplans 2021 mit den Bebauungsplänen „WA Unterfeld Deckblatt 3“ (unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzend) und „MU Mengkofen Mitte“ (südwestlich der Alleewiese) bauleitplanerisch wesentliche städtebaulich wegweisende Weichenstellungen getätigt, im Ortskern von Mengkofen die Innenentwicklung und Nachverdichtung voran zu bringen mit der Schaffung von attraktivem verdichtetem innerörtlichem Wohnraum mit guter ÖPNV-Anbindung.

Mit dem Klinikinvestor ist zudem eine langfristige Zugänglichkeit und Nutzung des nördlichen Klostergartenareals im Privatbesitz als hochwertige *öffentlich zugängliche* Freifläche abgesprochen. In diesem Zusammenhang entsteht nicht nur eine neue attraktive innerörtliche und barrierefreie Aufenthaltsfläche für Jedermann im Zusammenhang mit einer die Ortsmitte belebenden Gastronomie westlich des Schlosses, sondern es sind auch Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit der nicht motorisierten Nutzer der vom Schwerverkehr stark belasteten Staatsstraße 2111 (Hauptstraße) vorgesehen, in dem der sehr schmale Gehweg entlang der Hauptstraße deutlich aufgeweitet wird, wozu die Zurücksetzung der nördlichen Klostermauerflucht notwendig wird.

Östlich des neuen südlichen Erweiterungsbaus der Reha-Klinik ist eine 2-geschosige Parkgarage geplant, auch damit der Schlossinnenhof autofrei gehalten werden kann. Am südlichen Ende des Planungsumgriffs wird dem bestehenden privaten Auffangparkplatz für Kliniknutzer eine südseitige Erweiterungsmöglichkeit zuge-dacht.

Fazit: Die Gemeinde will mit diesem Bebauungsplan in ortsmittiger Lage einem privaten Investor die Möglichkeit zur sinnvollen Erweiterung seiner medizinischen



Bebauungsplan: „Mengkofen I – SO öffentlicher Gemeinbedarf“ Blatt  
Gemeinde: Mengkofen Nr. 11  
Landkreis: Dingolfing-Landau



Einrichtung ermöglichen, die das historische denkmalgeschützte Klosterensemble erhält und positive Synergien auslöst auf das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben in Mengkofen. Mengkofen will sich auch zukünftig als Gesundheits-Ort vermarkten, der weitere gesundheitsfördernde Einrichtung notwendig macht.

Diese ambitionierte Zielsetzung wird zudem unterstützt durch das Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern im Rahmen der bereits genehmigten umfassenden Dorferneuerung, die auch die private Bauinitiative fördertechnisch begleitet. Kernthemen wird für die Dorferneuerung die Neugestaltung der tangierten Freiflächen und Straßenräume sein im Sinne einer nachhaltigen und ganzheitlichen gemeindlichen Entwicklung.

Deshalb hat die Gemeinde Mengkofen in seiner öffentlichen Sitzung am 18.05.2021 den Änderungsbeschluss für den qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan „Mengkofen I“ gefasst, zur Entwicklung als Sondergebiet „SO Fläche für den öffentlichen Gemeinbedarf“.

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

### **2.1.3 Planungsvorgabe Flächennutzungsplan**

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2012 (siehe Kapitel 1) ist die Planungsareal bereits als Sondergebiet öffentliche Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Geltungsbereichs ausgewiesen. Folglich ist eine Anpassung des F-Plans infolge dieses B-Plans nicht notwendig.

## **2.2 BEDARFSANALYSE**

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



Bebauungsplan: „Mengkofen I – SO öffentlicher Gemeinbedarf“  
Gemeinde: Mengkofen  
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt  
Nr. 12



## **2.3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **2.3.1 Grundstücke im Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die überwiegend privaten Grundstücke der Gemarkung Hofdorf:

- Flur Nr. 1593 (Marienhaus, Franziskushaus und Garten),
- Flur Nr. 1593/1 (Klostergarten),
- Flur Nr. 1593/2 (Innenhof),
- Flur Nr. 1593/4 (öffentlicher Gehwegstreifen nördlich des Klostergartens),
- Flur Nr. 1598/2 (öffentliche Teilfläche der Straße „Am Bräugraben“, nordwestlicher Gehwegabschnitt der Tundinger Straße),
- Flur Nr. 1599/4 (nördliche Vorzonen vor den Reha-Klinikgebäuden) und
- Flur Nr. 1687/8 (nördliche landwirtschaftliche Teilfläche).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Mengkofen I hat eine Fläche von ca. 1,99 ha.

### **2.3.2 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Mengkofen (siehe Kap. 1). Das Planungs-Areal wird im Norden begrenzt von der Fahrbahn der Hauptstraße (Staatsstraße St 2111, Flur Nr. 1591/5, jeweils Gemarkung Hofdorf), im Nordwesten vom Klausenweg (Flur Nr. 1683/1), im westlichen Mittelabschnitt von der Parzelle der Pfarrkirche (Flur Nr. 1605) und dem Gelände der Physioklinik Aitrachtal, sowie im Südwesten von der Schulbuswendefläche der Grund- und Mittelschule (Flur Nr. 1685). Im Süden grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an und im Osten wird das Plangebiet überwiegend gerahmt von der „Am Bräugraben“-Siedlung, sowie im nördlichen Viertel von der Tundinger Straße (der Kreisstraße Kr DGF 13, Flur Nr. 1840/2).

### **2.3.3 Topographie und Grünstrukturen im Geltungsbereich**

Das Urgelände ist vor der Besiedlung als nach Norden hin zur Aitrach-Aue gleichmäßig flach auslaufende nordwestexponierte Hangfläche anzusprechen, mit einer mittleren Längsneigung von gut 5 %.

Mit der Bebauung wurde das ursprüngliche Geländere Relief stark überformt. So ist der nördliche Klostergarten eben, das südliche Areal des Klosters mit dem gebäudegesäumten Innenhof etwa 4 m höher, sprich mit Stützmauern und infolge Gebäudestellungen stark terrassiert.



Bebauungsplan: „Mengkofen I – SO öffentlicher Gemeinbedarf“  
Gemeinde: Mengkofen  
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt  
Nr. 13



Im weiteren Verlauf des Plangebiets steigt die „Am Bräugraben“-Straße mit dem Urgelände gen Süden hin gleichmäßig an. Auch der bestehende Auffangparkplatz am südlichen Plangebiet ist mit dem Urgelände geneigt.

Wertvolle Grünstrukturen finden sich an beiden Enden des Plangebiets:

- Im Norden stehen innerhalb der Klostermauer im östlichen ebenerdigen Klostergarten mehrere über 20 m hohe erhaltenswerte Laubbäume. Die 3 großen Birken unmittelbar vor der Futtermauer des Schlosses können aus Statikgründen nicht erhalten werden. Auf gleicher Höhe stehen außerhalb der Klostermauer auf einem Grünstreifen zwischen Gehweg und Fahrbahn der Tundinger Straße drei erhaltenswerte Laubbäume, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans „WA Unterfeld Deckblatt 3“ zu einer Allee ergänzt werden. Auf dem schmalen Grünstreifen zwischen jetzigem Gehweg entlang der Hauptstraße (St 2111) und der nördlichen Klostermauer stehen derzeit weitere 6 Laubbäume, die aufgrund der Schmalheit des Grünstreifens und den winterlichen Salzeinträgen in deren Vitalität stark gefährdet sind und sinnvollerweise innenseitig der Klostermauer durch Ersatzpflanzungen ergänzt bzw. ersetzt werden.
- Entlang dem straßennamensgebenden Bräugraben (einem Bächlein aus Richtung Klausenwald) stehen entlang des südlichen Abschnitts der „Am Bräugraben“-Straße auf der privaten Flur-Nr. 1687/8 sechs größerkronige Pappeln, die als erhaltenswert beschrieben werden können. Der nach Westen hin angrenzende Schotterparkplatz ist indes nicht eingegrünt, das angrenzende landwirtschaftliche Grünland ohne wertvolle Bestandsstrukturen.

## 2.4 ERLÄUTERUNG DES PLANUNGSKONZEPTS

### 2.4.1 Bauungs-, Erschließungs- und Freiflächenkonzeption

Das Wahrzeichen und das klassische Postkartenmotiv der Gemeinde Mengkofen ist das historische Kloster-Hauptgebäude in Kombination mit der benachbarten Pfarrkirche. Laut Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ist das Schlossgebäude mit der Nummer D-2-79-127-1 wie folgt beschrieben: *Am Bräugraben 2. Ehem. Schloss, dreigeschossiger Walmdachbau mit Ecktürmen und Treppengiebeln, nach Brand 1842 erbaut, im Kern älter; Einfriedung, Gartenmauer und zwei Toreinfahrten, teilweise erneuert. Nachqualifiziert.* Die den Klostergarten umrahmende Klostermauer ist nur als Ensemble geschützt.

Die im Westen benachbarte Pfarrkirche Mariä Verkündigung steht ebenfalls unter Denkmalschutz, wie auch das Gasthaus Post (Hauptstraße 20) nordwestlich des Plangebiets. Das gesamte Terrain des historischen Klosters ist im Bereich der wesentlichen Flur-Nummern 1593, 1593/1 und 1593/2 als Bodendenkmal mit der



Bebauungsplan: „Mengkofen I – SO öffentlicher Gemeinbedarf“  
Gemeinde: Mengkofen  
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt  
Nr. 14



Nummer D-2-7240-0221 klassifiziert mit der Beschreibung *untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Hofmarkschlosses mit zugehöriger, abgegangener Schlosskapelle in Mengkofen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.*

Nach dem Abzug der Klosterschwestern standen die 3 Gebäude (Haupthaus, Haus Marien und Haus Franziskus) einige Jahre leer. Mit dem Verkauf des Klosterareal-Ensembles mit dem markanten 5-stöckigen Haupthaus als „Kopfbauwerk“, den beiden den südlichen Innenhof flankierenden Häusern und dem Klostergarten an den Eigentümer und Betreiber der „PhysioKlinik im Aitrachtal“ ergibt sich die städtebaulich historisch einmalige Chance, nicht nur einen Lehrstand von ortsbildprägenden Gebäuden und Freiflächen zu vermeiden, sondern in eine Win-Win-Situation für alle Planungsbeteiligten überzuführen, was auch die Bebauungsplanbenennung „Mengkofen I – SO Fläche für den öffentlichen *Gemeinbedarf*“ unterstreicht:

- Der Betreiber der **Reha-Klinik** kann seine Nutzfläche in etwa verdoppeln und einen neuen Geschäftszweig aufbauen, den der Aus- und Fortbildung von Pflege-Fachkräften in einem räumlich kompakten Gebäudeensemble unmittelbar angrenzend an die bestehende Reha-Klinikgebäude, inklusive hochwertigen Verpflegungs- und Übernachtungsmöglichkeiten.
- Für die **Gemeinde** wird mit der privaten Innutzugnahme des „Dreigestirns“ der historischen Klostergebäude für Fortbildungszwecke im Gesundheitswesen in der Weise profitieren, als dass die Ortsmitte in städtebaulicher, freiräumlicher, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht deutlich gestärkt wird. Das Steueraufkommen wird sich erhöhen, Mengkofen wird als Wohnstandort besser nachgefragt und die öffentliche Infrastruktur wird besser ausgelastet sein. Die Gemeinde möchte Mengkofen als Gesundheits-Destination langfristig entwickeln und vermarkten.
- Die Mengkofener **Bürger** werden von mehr Lebensqualität infolge hochwertiger Freiflächen bzw. Straßenräume und besserer Infrastrukturausstattung profitieren. Die Identität und der Stolz auf die eigene Gemeinde werden zunehmen. Mengkofen wird attraktiver, bekannter und resilienter.

Die konkrete **Bebauungskonzeption** sieht für das **Klosterareal** und die **Hochbauten** folgende wesentliche Inhalte vor:

- Das denkmalgeschützte **Hauptgebäude** bleibt in seinem Äußeren nahezu unverändert, wird aber generalsaniert zur Nutzung als Akademiegebäude mit Vortragsräumen (siehe Vorabzug der Eingabepanung des Büros Gutthann HIW Architekten in der Anlage). So werden etwa die Blindfenster wieder geöffnet als gestalterische Verbesserungsmaßnahme, was vom Amt für Ländliche Entwicklung auch fördertechnisch unterstützt wird. Eine barrierefreie Binnen- und Außenerschließung versteht sich von selbst. Wesentlich ist die Tatsache, dass



Bebauungsplan: „Mengkofen I – SO öffentlicher Gemeinbedarf“  
Gemeinde: Mengkofen  
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt  
Nr. 15



bestehende aufgeständerte Verbindungsgang aus Beton vom Haupt- zum Franziskushaus ersatzlos abgebrochen werden kann, was den Solitär-Charakter des „Kopfbauwerks“ des denkmalgeschützten Kloster-Ensembles bestärkt und die Blickverbindung vom Innenhof zur Von-Haniel-Allee wieder herstellt.

- Das ostseitig den Kloster-Innenhof rahmende **Haus Marien** wird ebenfalls in seiner Kubatur erhalten und umfassend renoviert. Der Flügelbau dient zukünftig als Gästehaus für die Schulungs- und Seminarteilnehmer und auch als Bettenhaus für Klinikpatienten.
- Südseitig dem Haus Marien wird über ein separates Baufenster die Möglichkeit für einen flacheres **Verbindungs- und geplantes Haupteingangsgebäude** an der Nahtstelle vom öffentlichen Straßenraum hin zu den beiden eigenständigen Ensembles Kloster und Reha-Klinik geschaffen (eine bauliche „Klammer“ bzw. „Drehscheibe“). Dieser neue Baukörper soll sich von den historischen nordwestlichen Bestandsgebäuden und den südlichen, ebenfalls mindestens 3-geschossigen Klinikgebäuden mit steilen Walmdächern dadurch absetzen, dass dieses neue Bauteil in der Höhenentwicklung auf maximal 2 Geschoße beschränkt und von der Fassaden- und Dachgestaltung sich zeitgemäß präsentiert (Fassadenverglasungen, begrüntes Flachdach).

Die momentan hier bestehende Pergola des gemeindlichen Kindergartens wird abgebrochen, ebenso wie das exponiert stehende Garagengebäude im Nordosten der Flur Nr. 1593, um eine Freistellung des östlichen Klosterportals und eine offen-einladende Geste („Visitenkarte“) für Nutzer und Besucher des geplanten Haupteingangsgebäudes zu generieren. Die Gartenfläche wird der neuen Nutzung (bisher gemeindliche Kindergartenfreifläche) angepasst, östlich des geplanten Zwischenbaus ist eine Klinikeingangsvorfahrt zur Am Bräugraben-Straße hin vorgesehen.

- Das **Haus Franziskus** rahmt im Westen den Innenhof und wird wohl für die stationäre Pflege der Reha-Klinik genutzt. Das Bestandsgebäude ist in einem bautechnisch sehr schlechten Zustand, weshalb ein Ersatzbau in gleicher Kubatur und Optik geplant ist. Die Abbrucharbeiten sind bereits in Gange. Mit einer umlaufenden Baulinie wird der Standort des Ersatzgebäudes festgeschrieben.
- Westlich des Schlosses ist ein rechteckiges Baufenster für den Neubau eines **Restaurant-Cafés** vorgesehen (siehe Vorabzug der Eingabepanung des Büros Gutthann HIW Architekten in der Anlage). Dieses wird den Akademie-Kurzteilnehmer zur Verfügung stehen, aber *auch öffentlich* zugänglich sein. Planungsziel ist es hier, für diesen neuen Baukörper im Klosterensemble so einzupassen, dass er das Ensemble nicht dominiert. Vorgesehen ist eine reglementierte Wandhöhe und die Ausbildung eines begrüntes Flachdachs, dass die Dachlinie nicht oder nur unwesentlich über die Oberkante der Klostermauer hinausragt.



Bebauungsplan: „Mengkofen I – SO öffentlicher Gemeinbedarf“  
Gemeinde: Mengkofen  
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt  
Nr. 16



Geplant ist zudem die Aufweitung der derzeit beengten Zone zur Pfarrkirche hin, so dass die ortsbildprägende Kastanien-Allee-Achse im Westen mit einer einreihigen Baumreihe bis an das Westportal des Innenhofs herangeführt werden kann.

- Östlich des neuen Erweiterungsbaus der Reha-Klinik (östliche Ecke der Flur Nr. 1599/4) ist ein Baufenster für ein zweigeschossiges **Parkhaus** für bis zu 60 Kfz der Kursteilnehmer und Patienten vorgesehen. Der bestehende erdgebundene Parkplatz wird dazu überbaut. Das Parkhaus ist als 2-geschossige Anlage geplant, ohne Bedachung, auch um sich verträglicher in das Umfeld einzufügen. Eine flächige Wandbegrünung ist als Festsetzung formuliert. Nördlich des geplanten Parkdecks schließt unmittelbar ein bestehender Garagengebäuderiegel parallel zur Am Bräugraben-Straße an.

Das Planungsgebiet wird von der **Erschließung** her so konzipiert, dass das gesamte *Klinikgelände praktisch autofrei* konzipiert ist. Der Klostergarten ist ausschließlich fußgängerisch erschlossen, der Innenhof selbst und die beiden zuführenden „Äste“ sind nur für Anlieferungs- und Pflegezwecke befahrbar. Der ruhende Individualverkehr wird in 3 Bereichen gebündelt:

- Östlich des Schlosses ist ein Baufenster für einen Parkplatz unmittelbar an der östlichen Klostermauer entlang vorgesehen. Die Zufahrt geschieht von Süden her und benötigt eine Öffnung der Klostermauer unmittelbar vor dem Einfahrtportal in den Innenhof. Der erdgebundene und barrierefrei konzipierte Parkplatz mit Mittelfahrgasse und beidseitiger Senkrechtaufstellung liegt, von den öffentlichen Straßenräumen aus kaum sichtbar, im „Blickschatten“ der Klostermauer. Der früher hier bestehende Schweinestall des Klosters wurde bereits abgebrochen. Über flächige unterirdische Rigolen wird eine Vor-Ort-Versickerung des Regenwassers aus Dach- und befestigten Flächen vorgenommen, ebenso eine Regenwasserspeicherung für Bewässerung und Grauwassernutzung.
- Im Südosten des Plangebiets östlich des neuen Kliniktrakts wird mit einem Baufenster die Lage einer zweigeschossigen Hochgarage festgeschrieben, Beschreibung siehe oben. Die Anfahrt geschieht von der Am Bräugraben-Straße her.
- Im Süden des Plangebiets wird im nördlichen Bereich der Flur-Nr. 1687/8 der bestehende Auffangparkplatz für Klinikmitarbeiter, Patienten und zukünftige Kursteilnehmer um eine Parkspange nach Süden erweitert und intensiv dörflich-naturnah eingegrünt. Die Zufahrt in die Parkspangen ist nur von Osten her über die öffentliche Straße „Am Bräugraben“ möglich, da die Schulbuswendepalette im Westen dafür nicht zur Verfügung steht. Der straßennamensgebende Bräugraben-Bachlauf muss über neue Verrohrungen gequert werden, die Bestandsbäume sind dabei zu erhalten. Dieser Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.





Bebauungsplan: „Mengkofen I – SO öffentlicher Gemeinbedarf“ Blatt  
Gemeinde: Mengkofen Nr. 17  
Landkreis: Dingolfing-Landau



- Neben der ortsbildverträglichen Neuanlage bzw. Erweiterung von Stellflächen ist auch die Verbesserung der Verkehrssicherheit eine wesentliche Planungsin-tention. Das „fußgängerische Nadelöhr“ nördlich der Klostermauer zur Haupt-straße hin wird deutlich aufgeweitet. Geplant ist ein kombinierter Geh-/Radweg anstelle des jetzigen 1 m breiten Gehsteigs unmittelbar an der Staatsstraße St 211 entlang (gemeindliche Flur Nr. 1593/4). Für die Aufweitung mit einem zu-sätzlichen mauervorgelagerten Grünstreifen muss die nicht denkmalgeschützte Klostermauer abgebrochen und in Absprache mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege neu errichtet werden. Insbesondere für die Schulwegesicherheit ist diese Straßenraumaufweitung eine wichtige Verbesserung. Die beidseitig an-schließenden Einmündungen werden von einem Fachbüro überplant hinsicht-lich Barrierefreiheit und je einer zusätzlichen Linksabbieger-Aufstellspur. Dies vermindert Rückstaus und Stärkt die Rechte des nichtmotorisierten Verkehrs.

Bezüglich der **Freiflächen** werden folgende räumlich und funktional eigenständige Bereiche konzipiert:

- Die **nördliche Hälfte des Klostersgarten** wird *öffentlich* zugänglich und als attrak-tiver „introvertierter Westentaschen-Ortspark“ entwickelt. Die etwa 2 m nach Süden zu verschiebende Klostermauer bildet einen „natürliche“ Begrenzung und einen Lärmschutz zur lärmintensiven Hauptstraße (St 2111). Auf Höhe der vorhandenen Querungsinsel in der St 2111 wird ein zusätzlicher Mauerdurch-bruch geschaffen für Fußgänger in das Klostersgarteninnere. Der Fußgänger ent-lang der Hauptstraße und der Kurzzeit-Erholungssuchende kann somit kurzzeitig „eintauchen“ in einen „introvertierten“ Ortspark, der viel Grün und einen maxi-malen Kontrast zum ansonsten verlärmten Straßenraum bietet.

Der wertvolle Baumbestand im Osten wird erhalten und eingebunden in eine neue Grünkonzeption mit neuen Baumpflanzungen und Fußwegen, die auch für kulturelle Veranstaltungen offen steht. Um für die Parkplanung flexibel zu blei-ben, werden plangraphisch keine Festlegungen zu Wegeführungen und geplan-ten Baumstandorten gemacht. Letzteres wird über Flächenquoten festgeschrie-ben, der den grünbestimmten parkähnlichen Charakter des Klostersgartens fest-gelegt. Über flächige unterirdische Rigolen wird zudem eine Vor-Ort-Versicke-rung des Regenwassers aus Dach- und befestigten Flächen im Bereich nördlich des geplanten Restaurant/Cafés vorgenommen, ebenso eine Regenwasserspei-cherung für Grünflächen-Bewässerung und ggf. Grauwassernutzung.

- Die Freifläche um das geplante Restaurant/Café wird als Thema eine gehobene qualitätvolle **Außengastronomie** in einem parkähnlichen Umfeld haben. Die vorhandene Obstbaumreihe südlich der Stützmauer bleibt erhalten. Der Klos-tergarten ist generell barrierefrei konzipiert, was für diesen Teilbereich den Ein-bau von mehreren Rampenabschnitten notwendig macht.



Bebauungsplan: „Mengkofen I – SO öffentlicher Gemeinbedarf“  
Gemeinde: Mengkofen  
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt  
Nr. 18



- Der private **Kloster-Innenhof** südlich des Kloster-Hauptbaus soll zu einen mediterranen „Patio-Grünraum“ entwickelt werden, als **der Treffpunkt und Kommunikationsbereich** für die Akademie-Kursteilnehmer, die Klinik-Bediensteten und -Patienten. Eine Querung für einen öffentlichen Fußgänger- und den Radfahrverkehr auf der West-Ost-Achse in Verlängerung der historischen Von-Haniel-Allee wird zu den Tagzeiten ermöglicht. Ferner ist im Innenhof die Versickerung von Regenwasser durch unterirdische Rigolen und eine Regenwasserspeicherung für Grünflächen-Bewässerung und ggf. Grauwassernutzung vorgesehen.

Fazit: Mit dem Bebauungsplan SO öffentlicher Gemeinbedarf wird in Mengkofen in vielerlei Hinsicht eine städtebaulich nachhaltige Entwicklung in die Wege geleitet hinsichtlich des Erhalts und der Innutzungnahme von ortsbildprägenden und historisch wertvollen Gebäuden und Freiflächen, die für die Bürgerschaft und die Klinik eine Vielzahl von positiven Synergien auslösen werden. Mit den geplanten angepassten baulichen Ergänzungen (Gastronomie, Parkgarage, Empfangsgebäude, Auffangparkplätze) werden betriebliche Abläufe der Klinik optimiert und Wohlfahrtswirkungen auch für die Allgemeinheit erzeugt. Das *Sondergebiet öffentlicher Gemeinbedarf* wird seinen Namensbestandteilen vollumfänglich gerecht.

#### 2.4.2 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet SO öffentlicher Gemeinbedarf wird durch die Klostermauer von den Haupt-Emissionsquellen, hauptsächlich der St 2111 (Hauptstraße) im Norden und eingeschränkt der Kreisstraße DGF 13 (Tundinger Straße) im Nordosten, abgeschottet. Zudem bestehen ausreichend große Abstände von etwa 50 m von der St 2111 zum „Schloss“, sowie etwa 30 m zur DGF 13. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Überschreitung der DIN 18005-Richtwerte und einer Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV kommen wird.

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

#### 2.4.3 Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

- **Wasserversorgung**

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

- **Feuerwehrezufahrt und Löschwasserversorgung**

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst zu den geplanten Objekten sichergestellt sein. Bei der Ausführung sind



Bebauungsplan: „Mengkofen I – SO öffentlicher Gemeinbedarf“  
Gemeinde: Mengkofen  
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt  
Nr. 19



die Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten und einzuhalten.

Bei geplanten Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, sind Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ einzuplanen.

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

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

- **Schmutzwasserbeseitigung**

Mengkofen ist über ein Kanal-Trennsystem an die Kläranlage in Hüttenkofen angeschlossen. Für die Nutzungsänderung des Schlosses und den Neubau des Restaurants und später des Empfangsgebäudes werden neue Kanalleitungen notwendig, die auf möglichst direktem Weg dem öffentlichen Netz zugeführt werden, unter Schonung von vorhandenen Baumstandorten. Die Kläranlage der Gemeinde hat genügend Kapazitäten, um die zusätzlichen Abwässer noch aufzunehmen.

- **Oberflächen- und Hangschichtenwasser**

Anfallendes Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken ist grundsätzlich vor Ort zu versickern. Hierfür wurde vom Investor bereits ein Bodengutachten beauftragt, um dies zu verifizieren (siehe Anlage). Ferner wurden noch Sicker-tests an verschiedenen Stellen durchgeführt.

Geplant ist vom Fachplaner des Investors, die westlichen Gebäudedächer und versiegelten Freiflächen separat von den östlichen zu entwässern. Bei Ersterem wird das Niederschlagswasser vor Ort vollständig versickert, wozu nördlich des geplanten Restaurant/Cafés flächig Rigolen im Parkbereich eingebaut werden. Die Niederschläge der östlichen Dächer und Versiegelungen werden (da der Boden nicht ausreichend versickerbar ist) über Zisternen gesammelt (im Innenhof



Bebauungsplan: „Mengkofen I – SO öffentlicher Gemeinbedarf“  
Gemeinde: Mengkofen  
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt  
Nr. 20



und unter dem östlichen Parkplatz) und zeitverzögert an den Regenwasserkanal in der Tundinger Straße abgegeben. Dies entspricht der Vorgabe, wonach für überschüssiges Oberflächenwasser aus dem Plangebiet und/oder wenn der anstehende Boden nicht ausreichend aufnahmefähig sein sollte, eine Niederschlagsrückhaltung auf dem Privatgrundstück mit einer gedrosselten Ableitung in den öffentlichen Oberflächenwasserkanal erfolgen muss. Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen maximal 25 % der versiegelten Flächen an das öffentliche Kanalnetz abgegeben werden. Die hierfür notwendigen Rückhaltevorrichtungen sind vom Investor zu errichten und zu unterhalten.

Beim Landratsamt Dingolfing-Landau ist dazu eine wasserrechtliche Erlaubnis auf Basis des Arbeitsblatts DWA-A 138 einzureichen. Zur Abschätzung der Behandlungsdürftigkeit des Niederschlagswassers (verschmutzt oder unverschmutzt) wird auf die Anwendung des Merkblattes DWA-A 153 verwiesen. Erst wenn über ein Fachgutachten nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist nach Rückhaltung (z. B. rechtlich gesicherte Zisterne) eine Einleitung in den Kanal/ein Oberflächengewässer zu prüfen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird hingewiesen. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig (s. NWFreiV), die Versickerung hat über Mulden oder Rigolen zu erfolgen.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG). Ebenso für ist Einbauten im Grundwasserbereich inkl. dafür notwendiger Bauwasserhaltungen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser oder das Umleiten/ Aufstau von Grundwasser eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.

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

- **Strom- und Energieversorgung**

Die Stromversorgung ist durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG möglich. Die Stromversorgung ist durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH möglich. Dieser ist über Niederspannungskabel zu bewerkstelligen. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünflächen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie



Bebauungsplan: „Mengkofen I – SO öffentlicher Gemeinbedarf“  
Gemeinde: Mengkofen  
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt  
Nr. 21



die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

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

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

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

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

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

- **Telekommunikation**

Das Fernmeldenetz wird von der Deutschen Telekom AG betrieben. Die (Um-)Verlegung von Leitungen wird im Bereich der öffentlichen Gehwege erfolgen. Das „Merkblatt zu Baumpflanzungen und unterirdische Leitungen“ ist dabei anzuwenden und als Festsetzung mit aufgenommen.

- **Abfallbeseitigung**

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



Bebauungsplan: „Mengkofen I – SO öffentlicher Gemeinbedarf“  
Gemeinde: Mengkofen  
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt  
Nr. 22



## **2.5 HINWEISE, DULDUNGSPFLICHTEN**

### **2.5.1 Brandschutz**

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

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

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

### **2.5.2 Leitungsrechte für Gemeinde**

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

### **2.5.3 Wasserwirtschaft**

Für die Einleitung des Niederschlagwassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagwasser in das Grundwasser (TRENGW) oder die in Oberflächenwässer (TRENOG), jeweils in den aktuellen Fassungen, einzuhalten.

Die wasserrechtlichen Erlaubnisse für den Bau der Neubauten und der Hochgarage, die Bauwasserhaltung, die Niederschlagswasserbeseitigung (da über 1.000 m<sup>2</sup> versiegelt) und die Abgrabungen sind jeweils im Vorfeld mittels Vorlage der erforderlichen Unterlagen am Landratsamt Dingolfing-Landau zu beantragen. Eine frühzeitige Abstimmung der konkreten Planung mit dem LRA wird empfohlen.

Die Behandlung der Oberflächen- und Hangschichtenwässer ist unter Kap. 2.4.3 aufgeführt.



Bebauungsplan: „Mengkofen I – SO öffentlicher Gemeinbedarf“  
Gemeinde: Mengkofen  
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt  
Nr. 23



#### **2.5.4 Brauchwassernutzung**

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

Aus ökologischen Gründen wird angeregt, das anfallende Oberflächenwasser aus den Dach- und befestigten Freiflächen für Brauchwasser (Gartenbewässerung und Toilettenspülung) zu nutzen. Dabei wird jedoch auf die Berücksichtigung des Falblattes „Entscheidungshilfen zum Thema Regenwasseranlagen“ vom Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und die Trinkwasserverordnung in seiner aktuellen Fassung hingewiesen. Die Errichtung einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Landratsamt und dem Wasserversorgungsträger anzuzeigen.

#### **2.5.5 Schutzbestimmungen für Erdleitungen**

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

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

#### **2.5.6 Denkmalpflege**

Das Hauptgebäude („Schloss“) steht unter Denkmalschutz, das nördliche Plangebiet ist als Bodendenkmal kartiert. Für die Klostermauer ist ein Ensembleschutz maßgeblich.

Für die ergänzenden Neubauten an der West- und Ostseite des Schlosses, sowie für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist jeweils eine denkmalpflegerische Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Bebauungsplan: „Mengkofen I – SO öffentlicher Gemeinbedarf“  
Gemeinde: Mengkofen  
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt  
Nr. 24



### **2.5.7 Bodenschutz**

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

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwertenden Aushubs ist zu achten und durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.

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

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

### **2.5.8 Recycling-Baustoffe**

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

## **2.6 FLÄCHEN- UND DICHTE DATEN, ERSCHLIESSUNGSKOSTEN**

### **2.6.1 Netto-Wohnbauland**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

19.888 m<sup>2</sup>





Bebauungsplan: „Mengkofen I – SO öffentlicher Gemeinbedarf“ Blatt  
Gemeinde: Mengkofen Nr. 25  
Landkreis: Dingolfing-Landau



Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze, begleitende Grünflächen)	3.659 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsflächen (Wege, Grünflächen, Stellplätze, Parkflächen auf Privatgrund)	11.280 m <sup>2</sup>
Nettowohnbauland (innerhalb den Baugrenzen)	4.949 m <sup>2</sup>

### 2.6.2 Öffentliche Erschließungskosten

Abbruch nördliche Klostermauer und Roden Bewuchs und zurückgesetzter Neubau, netto. ca. 110 m x 2.000 €/m	220.000 €
Neubau Geh-/Radweg inkl. Beleuchtung und Bepflanzung, Anpassung von Versorgungsleitungen, netto. ca. 350 m <sup>2</sup> x 100 €/m <sup>2</sup>	35.000 €