

# BEBAUUNGS- UND UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GE - SÜSSKOFEN ERWEITERUNG NORD"

## BEGRÜNDUNG

Antragsteller:

**GEMEINDE MENGKOFEN**

Von-Haniel-Allee 12\*84152 Mengkofen



Stand der Planung: **ENTWURF**

	Datum	Name
Gez.	07.06.18	LB,MM
Geänd.	01.08.18	LB,MM
Geänd.	30.10.18	LB,MM



ARCHITEKT UND STADTPLANER

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer  
Tel.: 08774/96996-0 Fax: 08774/96996-19  
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

Bayerbach,  
den 30.10.2018

*Bindhammer Ludwig*

## INHALTSVERZEICHNIS:

Teil	A	Begründung	Seite
		<b>1. Anlass der Planung:</b>	3
		<b>2. Beschreibung des Planbereiches:</b>	4
		2.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
		2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld	4
		2.3 Bestandssituation	4
		<b>3. Planungsrechtliche Ausgangssituation:</b>	5
		3.1 Darstellung im Flächennutzungs- u. Landschaftsplan	5
		3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
		<b>4. Übergeordnete Planungen:</b>	6
		4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	6
		4.2 Regionalplan Region Landshut (13)	7
		4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (13) Landshut	7
		<b>5. Planungskonzept:</b>	8
		<b>6. Begründung der Textlichen Festsetzungen:</b>	8
		6.1 Art der baulichen Nutzung	8
		6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
		6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
		6.4 Gestaltungsfestsetzungen	9
		6.5 Bodenschutz und Grünordnung	10
		<b>7. Umweltschutz:</b>	10
		7.1 Immissionsschutz	10
		7.2 Natur- und Landschaftsschutz	10
		7.3 Altlasten	13
		7.4 Denkmalschutz	13
		<b>8. Energie:</b>	14
		<b>9. Ver- und Entsorgung:</b>	14
		9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung	14
		9.2 Niederschlagswasser	14
		9.3 Stromversorgung	15
		9.4 Müllbeseitigung	15
		<b>10. Flächenbilanz</b>	15
		<b>11. Gesetzlichen Grundlagen</b>	15

## 1. ANLASS DER PLANUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Mengkofen hat in seiner Sitzung am 18.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „GE - Süßkofen Erweiterung Nord“ beschlossen. Das Architekturbüro Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Kapellenberg 18, 84092 Bayerbach wurde mit der Erstellung dieses Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung beauftragt.

Die Planungsfläche wurde bereits zum Teil als Gewerbegebiet im Jahr 2000 ausgewiesen, um dem bestehenden Gewerbebetrieb Strohmeier eine geordnete Weiterentwicklung zu ermöglichen. Um die erneute Erweiterung des Gewerbebetriebs zu ermöglichen, wird eine Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplans „GE-SÜSSKOFEN-ERWEITERUNG“ erforderlich. Dazu soll in einem parallelen Verfahren der rechtsgültige Bebauungsplan aufgehoben werden.



best. Bebauungsplan „GE-SÜSSKOFEN-ERWEITERUNG“

Durch die erneute Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes möchte die Gemeinde die Wirtschaftskraft und die gemeindliche Infrastruktur weiter stärken.

Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sehen.

Um die Berücksichtigung verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher sowie natur- und artenschutzrechtlicher Anforderungen und die Entwicklung einer städtebaulichen Struktur und Ordnung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

## 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der eine Fläche von etwa 20.049 m<sup>2</sup> (rd.2,0 ha) umfasst, ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1751, 1752/2 und 1752/3, die der Gemarkung Mühlhausen und der Gemeinde Mengkofen angehören.

### 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld:

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortes Süßkofen, Gemeinde Mengkofen und grenzt an das bereits bestehende „GE Süßkofen“ an, welches mit dem vorliegenden Bebauungsplan in nördliche Richtung erweitert wird.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen
- Im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet „GE Süßkofen“
- Im Westen durch einen öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg, westlich davon landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen



Luftbild vom Plangebiet, o.M. (Geobasisdaten: © 2018  
Bayer. Vermessungsverwaltung)

### 2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation):

Das bestehende Gelände innerhalb des Plangebietes weist Höhenunterschiede von ca. 2,5 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 8,0 m im West-Ost-Richtung auf. Insgesamt steigt das Gelände von ca. 407 m ü. NN im Osten auf ca. 415 m ü. NN im Westen und

von ca. 408,75 m ü. NN im Norden auf ca. 412 m ü. NN im Süden. Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerland) und weisen daher keine Gehölzstrukturen auf.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSITUATION

#### 3.1 Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt am 27.12.2013 unter Nr. 40-610-11/2012.16 vom Landratsamt Dingolfing-Landau zum Großteil bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Wegen der nur geringen Mehrfläche des Gewerbegebietes wird auf eine Anpassung des Flächennutzungsplans, in Absprache mit dem Landratsamt Dingolfing-Landau, verzichtet. Dieser wird bei Gelegenheit nachrichtlich ergänzt.



Auszug aus dem derzeit gültigen FNP, o. M.

#### 3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne:

Der vorliegende Bebauungsplan „GE – Süßkofen Erweiterung Nord“ schließt unmittelbar im Norden an den rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Süßkofen“ an. Der bestehende Bebauungsplan „GE – Süßkofen Erweiterung“ soll in einem parallelen Verfahren aufgehoben werden. Eine Überschneidung mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen findet deshalb nicht statt.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013):

Der Ortsteil Süßkofen der Gemeinde Mengkofen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum der Region 13 (Landshut) im Landkreis Dingolfing-Landau. Dingolfing gilt laut LEP 2013 (Teilfortschreibung 2018) als Oberzentrum.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP 2013 sind u.a. die Folgenden:

#### Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

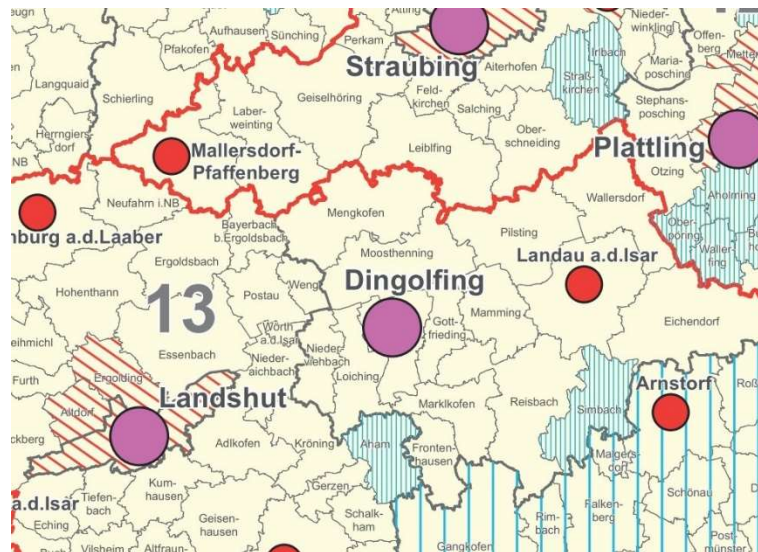
- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G)) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (1.2.2 (G))

#### Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5 (G))

#### Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (5.1 (G))



Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2013 (Teilfortsch. 2018),  
Anhang 2 Strukturkarte, o.M

#### 4.2 Regionalplan Region Landshut (13):

Im Regionalplan ist die Gemeinde Mengkofen als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum dargestellt. Hier soll vor allem auf die Ausweitung des Angebotes an nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und auf eine Stärkung der Einkaufszentralität hingewiesen werden.

Das Gemeindegebiet wird durchzogen von den Staatsstraßen

St 2111 (B15 Obertraubling – Geiselhöring – Dingolfing - St2086 Höbering)

St 2141 (B15 Essenbach – Mengkofen – Straubing – Hornstorf St 2125)

St 2328 (B15 Ergoldsbach – Bayerbach b. Ergoldsb. – St 2111 Mengkofen)

Von besonderer regionaler Bedeutung sind hier die Entwicklungsachsen an den Staatsstraßen 2111 und 2141 von Dingolfing nach Straubing.

#### 4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (13) Landshut

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde Mengkofen das Ziel, neue Gewerbeflächen zu schaffen, um die Wirtschaftskraft und die gemeindliche Infrastruktur zu stärken.

Die Gemeinde Mengkofen kommt dabei unter anderem dem Grundsatz des LEP Bayern 2013 nach, positive Standortvoraussetzungen für leistungsfähige kleine und mittelständische Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungs-betriebe zu erhalten und zu verbessern (5.1 (G)). Zudem kommt die Gemeinde mit Aufstellung des Bebauungsplanes u.a. dem Grundsatz des Regionalplans Region Landshut (RP 13) nach, in der gesamten Region ein gründerfreundliches Klima anzustreben. Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur ist vor allem von besonderer Bedeutung:

- Im Mittelbereich Dingolfing eine Abrundung des Verarbeitenden Gewerbes und vor allem eine erhebliche Stärkung des gesamten Dienstleistungsbereichs (B V 1 G 1.6).

Da die neu ausgewiesenen Flächen aber unmittelbar an bestehende bzw. geplante Gewerbeflächen angrenzen und somit die vorhandenen Erschließungsstraßen nutzen können, entspricht die Planung dem LEP - Ziel 3.3 „Ausweisung von Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ und dem LEP - Grundsatz 3.1 „Anwendung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen“.

## **5. PLANUNGSKONZEPT**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Süden vor.

Die Erweiterungsflächen werden über das bereits bestehende Gewerbegebiet „GE – Süßkofen“ mit Anschluss an die Staatsstraße 2328 im Süden erschlossen.

Um das geplante Gewerbegebiet verträglich in die Landschaft zu integrieren, sind in den nördlichen, östlichen und westlichen Randbereichen Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Zur Durchgrünung des Plangebietes wurden zudem weitere Pflanzmaßnahmen innerhalb der Gewerbeflächen festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist auf eine Traufhöhe von 7 m und eine Firsthöhe von max. 3 m über Traufhöhe, bezogen auf die vorh. Geländeoberkante, beschränkt.

Die Belange des Schallschutzes für die Anlieger werden durch einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung und durch die Festsetzung von Emissionskontingenten gewahrt. Siehe hierzu auch Punkt 7. Immissionsschutz dieser Begründung und Textliche Festsetzung Nr. 3.1.8 Lärm- und Immissionsschutz.

Im Osten des Baugebietes ist eine artenreiche, extensive Wildblumenwiese als Ausgleichsmaßnahme und private Grünfläche geplant.

Die Entwicklungsdauer für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist mit 10 Jahren festgelegt.

## **6. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### 6.1 Art der baulichen Nutzung:

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden Anlagen, die nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BISchG) i. V. mit der 4. Verordnung zur Durchführung des BISchG (4. BISchV), dort nach § 2 Abs. 1 i. V. mit Spalte 1 genehmigungspflichtig sind. Unzulässig sind zudem Anlagen der Abstandsklasse I bis einschl. V der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen vom 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.



Somit sind keine Nutzungen zulässig, die einen Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts überschreiten würden.

#### 6.2 Maß baulichen Nutzung:

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 liegt im Rahmen des in einem Gewerbegebiet zulässigen Höchstmaß gemäß BauNVO und schafft Flexibilität in der Bebaubarkeit der Grundstücke.

Die maximal zulässige Wandhöhe von 7 m + 3 m Firsthöhe und die Höchstgrenze von max. 2 Vollgeschossen orientiert sich an den Festsetzungen in dem angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan und ist daher städtebaulich nachvollziehbar und auch vertretbar.

#### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Baurecht ist innerhalb der im Bebauungsplan überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gegeben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der vorgesehenen großflächigen Bebauung weiträumig festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gelten die Vorschriften über die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude und Gebäudegruppen über 50 m Länge bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig sind. Mit dieser Festsetzung kann eine für Gewerbebetriebe im Allgemeinen erforderlichen Bebauung auf einer Ebene sichergestellt werden.

#### 6.4 Gestaltungsfestsetzungen:

Um im gesamten Gewerbegebiet von Süßkofen ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, wurden auch die Festsetzungen zur Gestaltung an dem angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan angelehnt.

Die Belange des Ortsbildes werden dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden Farben sowie dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf.

Außerdem müssen Werbeanlagen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufe bleiben. Wechsel-, Blinklichtanlagen u. Sky-Beamer sind unzulässig. Zudem sind Werbeanlagen auf den Grundstücken nur bis zu einer Größe von 1,20 x 2,50 m zulässig.

Bei mehr als 50 m<sup>2</sup> fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung anzubringen. Es können alle Arten von Klettergehölzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind Kletterhilfen vorzusehen.

Auf den neu entstehenden Gewerbeflächen werden als Dachformen Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 30° mit roter Pfannen- oder Blechdeckung zugelassen.

## 6.5 Bodenschutz und Grünordnung:

Da das Plangebiet mit dem bestehenden Gewerbegebiet im Süden als Einheit zu betrachten ist und um eine einheitliche grünordnerische Gestaltung des Gewerbegebietes zu erreichen, wurden die Festsetzungen zum Bodenschutz und zur Grünordnung in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan soweit für das Plangebiet zutreffend übernommen.

## **7. UMWELTSCHUTZ**

### 7.1 Immissionsschutz:

Für alle innerhalb des Gewerbegebietes zur Ausführung kommenden Nutzungen wird ein max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB (A) tagsüber (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) festgesetzt. Nachts ist jedoch eine Einschränkung notwendig, wobei hier ein max. flächenbezogener Schalleistungspegel von 45 dB (A) festgesetzt wird. Die Einhaltung dieser max. zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist mit der jeweiligen Objektplanung nachzuweisen, wobei darauf hingewiesen wird, dass durch bauliche Anordnungen im Rahmen dieser Objektplanungen durchaus noch schallmindernde Effekte erreicht werden können, wenn dies notwendig wäre. Die mit Staubpartikel oder schädlichen Gasen angereicherte Luft darf von den Produktionsstätten nicht ungereinigt ins Freie geleitet werden.

Es sind die

- technischen Regeln für gefährliche Arbeitsstoffe (TRgA 900) und die
- technische Anleitung zur Reinerhaltung der Luft (TALuft) in der jeweils neuesten Fassung einzuhalten.

### 7.2 Natur und Landschaftsschutz:

#### 7.2.1 Schutzgebiete:

Im Planungsbereich sind keine Schutzgebiete vorhanden.

#### 7.2.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Siehe Anhang 1, Umweltbericht, Teil A

#### 7.2.3 Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Siehe Anhang 1, Umweltbericht, Teil A und Eingriffsregelung, Teil B

#### 7.2.4 Landschaftsplanerische Zielsetzung:

Im vorliegenden Grünordnungsplan wird versucht, analog den Festsetzungen im Flächennutzungsplan und dem Umweltbericht (Anlage 1), das Baugebiet mit großzügigen Grünstreifen zu umgeben, um einen Übergang in die umgebende freie Landschaft zu schaffen und einen optischen Kontrast von gebautem zu freier Landschaft zu schaffen, um so auch einen klaren Ortsrand zu definieren.

#### 7.2.5 Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen: (gemäß Teil B Liste 2, Leitfaden)

##### 7.2.5.1 Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Durchlässigkeit der Grundstücksränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehung (keine Sockelmauern o.ä.).
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen.
- Pflanzbindungen, Durchgrünung, Rahmenpflanzungen (standortgerechte Wildgehölze), Sichtschutzpflanzung mit wirksamer Böschungssicherung, baumüberstellte Parkplätze.

##### 7.2.5.2 Schutzgut Wasser:

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, möglichst auf den Grundstücken.
- Bau von naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden oder -rigolen, wo möglich Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

##### 7.2.5.3 Schutzgut Boden:

- Erdabtrag und -auftrag möglichst im Massenausgleich, Anpassung des Baugebietes an den natürlichen Geländeverlauf soweit wie möglich.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Schutzmaßnahmen gegen Bodenverdichtung, Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung.
- Fachgerechte Erstellung und Sicherung von Böschungen.

##### 7.2.5.4 Schutzgut Klima / Luft:

- Erhalt von Luftaustauschbahnen.

##### 7.2.5.5 Schutzgut Landschaftsbild:

- Optisch und emissionsschutztechnisch wirksame intensive Randeingrünung.

## 7.2.6 Grünordnung und Festsetzungen durch Text:

- Siehe zeichnerische und textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan.

## 7.2.7 Pflanzliste:

### 7.2.7.1 Für die Einzelbäume und für Deck- und Schutzpflanzungen stehen folgende Arten zur Verfügung:

#### Bäume 1. Wuchsordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Prunus avium	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	gem. Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

#### Bäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche

#### Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Coryllus avellana	Wald-Hasel
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	gem. Liguster
Prunus spinosa	Schlehendorn
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix camprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Die aufgezählten Sträucher sind in den Einzelgrundstücken mit 20% Ziergehölzen möglich.

#### 7.2.7.2 Für geschnittene Hecken sind folgende Arten zulässig:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	gem. Liguster
Taxus baccata	Eibe

#### Nicht zulässig:

Thuja (in allen Arten)	Lebensbaum
Chamaezypris (in allen Arten)	Scheinzypresse

#### 7.2.7.3 Für Obstgehölze sind folgende Arten zulässig:

##### Hochstamm:

Apfel in Sorten  
Birne in Sorten  
Pflaumen/Zwetschge in Sorten

#### 7.3 Altlasten:

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

#### 7.4 Denkmalschutz:

Im Denkmalatlas des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist im Geltungsbereich das Bodendenkmal D-2-7240-0073 „Siedlung der Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik, der Münchshöfener Gruppe, der mittleren Bronzezeit und der Urnenfelderzeit“ eingetragen.

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

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Dingolfing. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat eine archäologische Außenstelle in Regensburg.

## **8. ENERGIE**

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holz-pelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch die Grundstückszuschnitte und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Solare Gewinne lassen sich aber auch ebenso bei der Errichtung von kompakten Baukörpern und der Zulässigkeit aufgeständerten Photovoltaikanlagen erzielen; dies lässt sich besonders gut bei gewerblichen Bauten realisieren.

## **9. VER- UND ENTSORGUNG**

### 9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung:

Wird ein Anschluss benötigt, kann das Anschlussrecht nach § 4 Wasserabgabebesatzung (WAS) hergestellt werden, wenn eine Sondervereinbarung (§ 8 WAS) zwischen dem Anschlussnehmer und dem Wasserzweckverband Mallersdorf abgeschlossen wird.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird vom Wasserzweckverband mitgeteilt, dass der Grundschutz (48 m<sup>3</sup>/Std.) nach W405 am Unterflurhydranten bei Fl.-Nr. 1756/1, Gemarkung Mühlhausen, gestellt wird. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

Das geplante Gewerbegebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Mengkofen angeschlossen und kann als gesichert betrachtet werden.

### 9.2 Niederschlagswasser:

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist im Plangebiet zum einen durch die Anlage von Grünfläche und zum

anderen, soweit möglich, durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien (insb. bei den Stellplätzen) vorgesehen.

Die Niederschlagswasserversickerung hat entsprechend den technischen Regelwerken (TRENGW, DWA A 138, DWA M 153) zu erfolgen. Hinsichtlich der Genehmigungspflicht ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.

### 9.3 Stromversorgung:

Die Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt durch einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG, Altdorf, und kann als gesichert betrachtet werden.

### 9.4 Müllbeseitigung:

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

## **10. FLÄCHENBILANZ**

Fläche A GE Bestandsfläche	10.825,0 m <sup>2</sup>
Fläche B GE Erweiterungsfläche	5.757,0 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	588,0 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (extensive artenreiche Wiese)	2.879,0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich:</b>	<b>20.049,0 m<sup>2</sup></b>

## **11. GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Artikel 17a Absatz 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl S. 335), Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl S. 375), Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bayerbach, den 30.10.2018



-----  
Architekturbüro      Ludwig Bindhammer  
Kapellenberg 18      84092 Bayerbach