



**Erläuterungsbericht**

gem. § 2a Baugesetzbuch

**Deckblatt Nr. 15**

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

**„GE SÜSKOFEN-NORDWEST“**

**Gemeinde:**

**Mengkofen**

**Landkreis**

**Dingolfing-Landau**

**Regierungsbezirk**

**Niederbayern**

**Stand der Planung**

**Entwurf**

Fassung vom 16.09.2025

**BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner  
und Beratender Ingenieur Part mbB**

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Stadtplanerliste Nr. 41279

Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

Tel.: 08774-96996-0, Fax: -96996-19, email: [info@bindhammer.de](mailto:info@bindhammer.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. VORBEMERKUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>4</b>
2.1. Anlass der Planung: .....	4
2.2. Planungsziel:.....	4
2.3. Lage und Größe:.....	5
2.4. Planungskonzept:.....	5
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN PLANUNGSVORGABEN .....</b>	<b>6</b>
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	6
3.2. Regionalplan.....	7
3.3. Arten- und Biotopschutzprogramm.....	8
3.4. Biotopkartierung Bayern Flachland.....	8
3.5. Aussagen zum Artenschutz.....	8
3.6. Sonstige Planungsvorgaben.....	9
<b>4. VERKEHR.....</b>	<b>9</b>
<b>5. IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>10</b>
<b>6. VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>10</b>
6.1. Wasserversorgung.....	10
6.2. Schmutzwasserbeseitigung.....	10
6.3. Niederschlagswasserableitung.....	10
6.4. Energieversorgung.....	11
6.5. Telekommunikation.....	11
6.6. Müllbeseitigung.....	11
<b>7. ALTLASTEN .....</b>	<b>11</b>
<b>8. DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>11</b>
<b>9. BRANDSCHUTZ .....</b>	<b>11</b>
<b>10. UMWELTBERICHT NACH § 2a UND ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN.....</b>	<b>12</b>
10.1. Bestandsbeschreibung.....	12
10.2. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	12
10.3. Umweltbericht.....	12
<b>11. VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>13</b>
<b>12. BEKANNTMACHUNG .....</b>	<b>13</b>

### Anhang:

- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan – Deckblatt Nr. 15

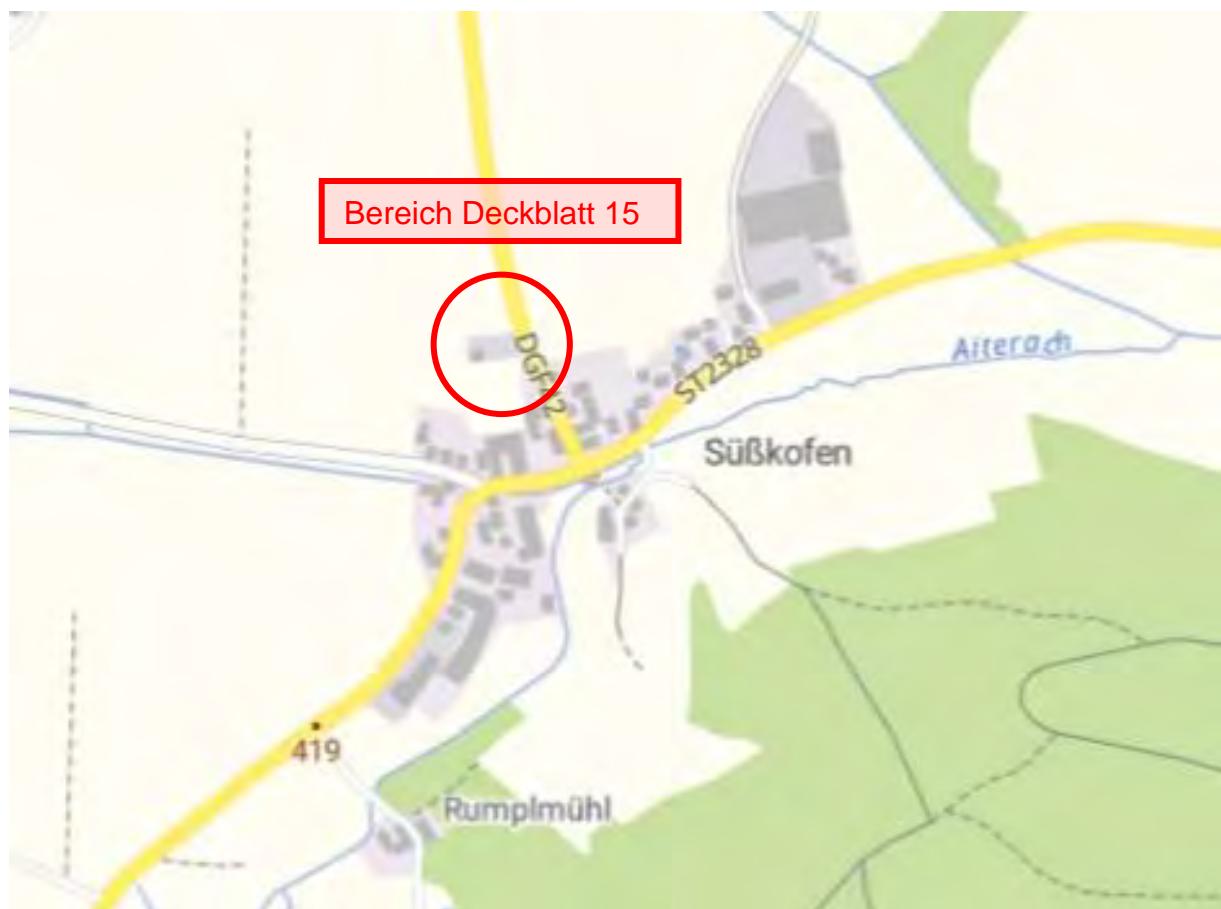
## **1. VORBEMERKUNG**

Die Gemeinde Mengkofen hat beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 15 fortzuschreiben.

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Erweiterungsfläche am nordwestlichen Ortrand von Süßkofen für einen ansässigen Gewerbebetrieb.

Vorgesehen ist in diesem Zusammenhang die Flächenausweisungen gemäß den Anforderungen eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO und eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO, entsprechend den vorhandenen Baustrukturen unter Berücksichtigung des unmittelbaren Umfelds des Standortes. Durch die Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan sollen dazu die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „GE SÜSSKOFEN-NORDWEST“, dem detaillierte Informationen entnommen werden können.

### Lage im Raum



Quelle: [www.geodaten\\_bayern\\_de/bayernviewer](http://www.geodaten_bayern_de/bayernviewer); Darstellung nicht maßstäblich

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1. Anlass der Planung:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Mengkofen hat in seiner Sitzung am 25.03.2025 die Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 15 beschlossen. Das Büro BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB, Kapellenberg 18, 84092 Bayerbach wurde mit der Erstellung dieses Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung beauftragt.

Der Geltungsbereich des Gebietes liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Süßkofen und wird zurzeit zum Teil gewerblich und zum Teil landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Kreisstraße DGF42 auf Flur-Nr. 1645 erschlossen.

Der Inhaber des auf Hausnummer 18 und 18a ortsansässigen Pflasterbetrieb Neumaier GmbH & Co. KG beantragt die Ausweisung des Baugebietes und begründet dies wie folgt:

Der Betrieb wurde vom Vater des Betriebsinhabers gegründet.

Seit 2010 hat sich der Betrieb bezüglich Gerätschaften und Beschäftigten verdoppelt und umfasst nun 4 Bagger, 6 Radlader, 2 LKW und 10 Mitarbeiter.

Die vorhandenen Betriebsflächen sind inzwischen viel zu klein, sodass z.T. bereits jetzt auf die nun überplanten Flächen ausgewiesen werden musste. Zum Erhalt und zur Fortentwicklung des bestehenden Betriebes ist die geplante Baugebietausweisung dringend erforderlich.

Zunächst ist geplant:

- Im MI: Nutzung als Lager- und Geräteabstellfläche
- Im GE: Errichtung einer Lager- und Gerätehalle
- Errichtung von Schüttgassen
- Nutzung der Freifläche zur Lagerung von Baumaterialien und Baustoffen sowie als Abstellfläche für Fahrzeuge und Geräte

### **2.2. Planungsziel:**

Ziel der Bauleitplanung ist es, den Bedürfnissen im Zuge der baulichen Entwicklung des Orts Teils Süßkofen gerecht zu werden. Der Bebauungsplan „GE Süßkofen-Nordwest“ dient der Bedarfsdeckung bzw. erforderlichen Erweiterung des ortsansässigen Pflasterbau-Betriebs. Die Gemeinde Mengkofen möchte durch die Ausweisung der Misch- und Gewerbegebietsfläche dem Unternehmen die Chance zur Aufrechterhaltung und Sicherung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit geben und somit die bestehenden Arbeitsplätze sichern und durch die betriebliche Erweiterung die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze geben.

## 2.3. Lage und Größe:



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Geltungsbereich gelb gestrichelt

Der Geltungsbereich des Gebietes liegt am nordwestlichen Ortsrand von Süßkofen, westlich der Kreisstraße DGF42.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Flurnummern 1513/3 und 1637 TF, alle Gemarkung Mühlhausen.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der südliche Teil des geplanten MI als Dorfgebiet und die Erweiterungsfläche als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

## 2.4. Planungskonzept:

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr.15 umfasst eine Größe von ca. 0,781 ha. Die Aufstellung des Bebauungsplans sieht die Änderung von ehemals landwirtschaftlichen Nutzflächen in eine Mischgebiete fläche und eine Gewerbe fläche vor.

Wegen der geringeren schalltechnischen Zulässigkeit, bzw. zum Schutz des anliegenden Dorfgebietes wird auf Flurnummer 1513/3 ein Mischgebiet ausgewiesen.

Das geplante Gewerbegebiet hat eine kompakte Form, die sich gut für ein Gewerbegebiet eignet. Im südlichen bebaubaren Bereich sind Schüttgassen geplant. Diese sind als Riegelbauung bis in 3 m Höhe in massiver Stahlbetonbauweise zu errichten, diese dienen, als

Schallschutzmaßnahme für das anliegende Dorfgebiet. Im Südwesten des Gewerbegebietes ist die Errichtung einer Lager- und Gerätehalle geplant. Die restliche Fläche dient zunächst als Lagerfläche für Baumaterialien und Baustoffe sowie als Abstellfläche für Fahrzeuge und Geräte des Pflasterbaubetriebs.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Kreisstraße DGF42 im Osten des Geltungsbereichs. Es ist eine zentrale Zufahrtsstraße mit Anbindung an die DGF42 geplant. Die Baugrenzen berücksichtigen die 15 und 10 m breite Anbauverbotszonen an der Kreisstraße.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wurden im Süden unter Wahrung der bestehenden Hecken- und Baumreihe, sowie im Westen und Norden Randeingrünungen als ein Komplex aus artenreichem Extensivgrünland mit einer 2-reihigen Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten festgesetzt. Im Norden schirmt zudem die geplante externe Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) die geplante Bebauung ab.

### **3. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN PLANUNGSVORGABEN**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensexzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die Gemeinde Mengkofen nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Der Gemeinde Mengkofen ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

##### **3. 1 Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE Süßkofen-Nordwest“ wird hierzu im Detail verwiesen. Darüber hinaus ist das Planungsgebiet in Teilen bereits bebaut und erschlossen.

##### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Ein Teil des Gebiets befindet sich im Dorfgebiet des Ortes Süßkofen und somit bereits im Innenbereich, die Erweiterungsflächen im Außenbereich grenzen direkt an das Dorfgebiet von Süßkofen an. Es sind keine ausreichenden innerörtlichen Potenziale für Misch- und Gewerbe- flächen entsprechend dem Bedarf in der Gemeinde Mengkofen vorhanden, die den Bedürf- nissen und Anforderungen des ortsansässigen Gewerbeunternehmen entsprechen.

### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere band- artige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungsein- heiten auszuweisen.

Die Planung steht nicht im Widerspruch mit dem landesplanerischen Grundsatz, eine bandar- tige Siedlungsentwicklung zu vermeiden. In diesem Fall ist eine Ausdehnung in den Außenbe- reich gegeben, für welche aber nur eine niedrige gewerbliche Bebauung vorgegeben ist und die im wesentlichen als Lagerfläche dient.

Die Planung entspricht auch dem Gebot der Flächenoffensive. Für die Erschließung des Bau- gebietes sind keine neuen Erschließungsflächen erforderlich. Im Geltungsbereich können auch vorhandene Erschließungs- und Versorgungsanlagen genutzt werden. Die Planung si- chert den dringend benötigten Erhalt und Ausbau von Handwerksbetrieben und Handwerks- arbeitsplätzen.

### **5.1 Wirtschaftsstruktur**

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

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft werden durch die Umsetzung der Planung verbessert. Die Intention der Planung ist es u. a. die Expansion von örtlichen Unter- nehmen zu ermöglichen und so langfristig den Standort in der Gemeinde zu sichern.

#### **5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturland- schaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiter- entwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbeson- dere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für an- dere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Flächen mit Acker- bzw. Grünlandzahlen zwi- schen 59 und 67, die somit kaum vom Durchschnitt im Landkreis Dingolfing-Landau (58) ab- weichen, so dass keine besonders hochwertigen Böden in Anspruch genommen werden.

Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit und fehlender Alternativstandorte, kann im vor- liegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden.

## **3.2. Regionalplan**

Der Ortsteil Süßkofen der Gemeinde Mengkofen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum der Region 13 (Landshut) im Landkreis Dingolfing-Landau.

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

Weitere Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen für das Planungsgebiet weder hinsichtlich Siedlung noch hinsichtlich Landschaft und Erholung vor.

### 3.3. Arten- und Biotopschutzprogramm

Die Gemeinde Mengkofen liegt im Unterbayerischen Hügelland, das Planungsgebiet darin in der Untereinheit Donau-Isar-Hügelland (062-A).

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 2003) keine konkreten Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern formuliert. Hingegen werden folgende allgemeine Ziele genannt:

#### Ziele Trockenstandorte

Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich, es lassen sich jedoch die Aussagen zu Forderungen eines für Trockenstandorte typischen Arten- und Lebensraumspektrums ableiten.

Gefördert werden soll die Neuschaffung von mageren Biotopen (Ranken, Raine, Magerwiesen, Wald- und Heckensäume) in den strukturarmen Ackerlandschaften.

#### Ziele Feuchtgebiete

Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich.

#### Ziele Gewässer

Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich, es liegen nur Aussagen über die Entwicklung der nördlich gelegenen Bäche vor.

### 3.4. Biotopkartierung Bayern Flachland

Im Planungsbereich und seinem näheren Umfeld sind keine amtlich kartierten Biotope erfasst.

### 3.5. Aussagen zum Artenschutz

Der Geltungsbereich umfasst im Norden Ackerbauflächen, der südliche Teil des Planungsgebietes liegt im Dorfgebiet von Süßkofen. Im Osten grenzt die Kreisstraße DGF42, über welche die Erschließung erfolgt, an das Planungsgebiet an. Im Süden des geplanten Gewerbegebiets befindet sich eine Hecke die in der geplanten Ortsrandeingrünung erhalten bleibt. Die Hecke besteht überwiegend aus Schlehe, Hasel und Hartriegel.

#### Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen in Teilen des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrisse sind nicht vorhanden.

#### Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung kann das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten des Offenlandes (zum Beispiel Feldlerche) nicht ausgeschlossen werden. Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Soll die Baufeldfreimachung ausnahmsweise in der Zeit vom 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

#### Fazit

Bei Einhaltung dieser Zeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden.

### **3.6. Sonstige Planungsvorgaben**

#### **Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)**

Das LEK stellt einerseits als übergeordnete Planung die Grundlage für die Integration der naturschutzfachlichen Ziele in die Regionalpläne dar, gibt aber auch gleichzeitig wertvolle Hinweise auf die Wertigkeit der Schutzgüter im entsprechenden Landschaftsausschnitt.

Der Geltungsbereich ist dem Ausschnitt Mengkofen (7240) zugeordnet und beinhaltet schutzgutbezogen folgenden bewerteten Bestand:

#### **Arten und Lebensräume**

Der Geltungsbereich besitzt eine überwiegend sehr geringe aktuelle Lebensraumqualität. Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist ebenso gering, es sind weder regional noch landesweit bedeutsame Artenvorkommen vorhanden, so dass dem Betrachtungsraum eine überwiegend geringe Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen zukommt.

#### **Boden**

Für den Geltungsbereich besteht ein überwiegend hohes bis sehr hohes Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe, keine Winderosionsgefahr, wohl aber eine überwiegend hohe, potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser. Die Stoffeinträge durch landwirtschaftliche Nutzung sind überwiegend mittel. Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden.

#### **Wasser**

Das Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe (z.B. Nitrat) ist im Geltungsbereich überwiegend mittel, die Grundwassererneubildung überwiegend gering. Ein Gewässer mit Auefunktionsraum liegt im Geltungsbereich nicht vor. Daher sind Stoffeinträge sowie das Stoffeintragsrisiko im Betrachtungsraum ebenfalls überwiegend gering. Es handelt sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den Schutz des Grundwassers sowie aufgrund des Einzugsbereichs der Aiterach um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz von Oberflächenwässer.

#### **Klima und Luft**

Der Geltungsbereich hat eine hohe Wärmeausgleichsfunktion inne, eine Inversionsgefährdung ist nicht vorhanden. Kaltlufttransport- oder Sammelwege bestehen ebenso wenig wie Frischlufttransportwege.

#### **Landschaftsbild und Landschaftserleben**

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsbildraum 10, Donau-Isar-Hügelland, Agrarlandschaft mit überwiegender Ackernutzung, in Teilläufen strukturreicher, z.T. relativ großflächige Forstbestände; größere Siedlungseinheiten in der Regel nur in Tälern. Die Bewertung der Eigenart ist ebenso wie die der Reliefsdynamik mittel.

Es handelt sich um ein Gebiet mit potenzieller Eignung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen naturbezogenen Erholung.

## **4. VERKEHR**

#### **Überörtlicher Verkehr:**

Der überörtliche Verkehr erfolgt über die Staatsstraße St 2328 und die Kreisstraße DGF 42.

#### Örtlicher Verkehr:

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die aktuell provisorisch vorhandene und geplante Zufahrt von der Kreisstraße DGF42. Die geplante Zufahrt ist auf eine Länge von mindestens 5 m zu befestigen.

## **5. IMMISSIONSSCHUTZ**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „GE Süßkofen-Nordwest“ wird der gewerblich genutzte Bereich am südlichen Ortseingang von Süßkofen als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Das Plangebiet ist in zwei Teilflächen (MI und GE) gegliedert und umfasst erweiterte Betriebsflächen der auf Hausnummer 18 und 18a ortsansässigen Neumaier Pflasterbau GmbH & Co. KG.

Die Planung wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Dingolfing-Landau, Sachgebiet 42 – Techn. Immissionsschutz, Herrn Kirchinger abgestimmt.

## **6. VER- UND ENTSORGUNG**

### **6.1. Wasserversorgung**

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1513/3 der Gemarkung Mühlhausen ist von einer Versorgungsleitung PVC 100 des Wasserzweckverband Mallersdorf erschlossen.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1637 der Gemarkung Mühlhausen ist von einer Versorgungsleitung des Wasserzweckverband Mallersdorf nicht erschlossen und somit ist grundsätzlich für dieses Grundstück die Wasserversorgung nicht gesichert. Es besteht kein Anschlussrecht nach § 4 Wasserabgabesatzung. Dieses kann jedoch hergestellt werden, wenn der Abschluss einer Sondervereinbarung (§ 8 Wasserabgabesatzung) zwischen Grundstückseigentümer und Wasserzweckverband erfolgt.

### **6.2. Schmutzwasserbeseitigung**

Die Entwässerung von Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an das vorhandene und hierfür ausreichend dimensionierte kommunale Kanalnetz. Der Schmutzwasserkanal verläuft entlang der Kreisstraße K DGF 42 und mündet in der gemeindlichen Kläranlage.

(Siehe Entwässerungskonzept von **S<sup>2</sup>** Beratende Ingenieure vom 07.11.2025.)

### **6.3. Niederschlagswasserableitung**

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.

Aufgrund der örtlichen Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht umsetzbar. (Die Baugrunduntersuchung von IMH, Hengersberg vom 26.02.2025 hat ergeben, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist.) Anfallendes Niederschlagswasser wird über Regenwasserkäne und den geplanten Rückhalteraum (z. B. unterirdischer Rigolenkörper) über die bestehende Niederschlagswasserkanalisation und den zum Teil offenen Ableitungsgraben entlang der K DGF 42 in einen Graben zur Aiterach abgeleitet. Der Graben bzw. die Aiterach verläuft ca. 180 m südlich des Planungsgebiets durch den Ortsteil Süßkofen. Zur Dimensionierung der Rückhalteeinrichtung wurden entsprechende Berechnungen der Firma S<sup>2</sup> Beratende Ingenieure nach Arbeitsblatt DWA-A 117 bzw. DIN 1986-100 durchgeführt. Die Ableitung erfolgt gedrosselt und nach den Vorgaben von Merkblatt DWA-M 153 unter Berücksichtigung des Vorfluters (Graben/Aiterach). Auf erforderliche Behandlungsanlagen vor der Einleitung in das oberirdische Gewässer nach Arbeitsblatt DWA-A 102-2 wird hingewiesen.

Oberflächenwasser, welches aufgrund der örtlichen Geländebeziehungen in Richtung Südosten abfließt, kann wegen der Hanglage und unter Berücksichtigung von Lage und Tiefe der bestehenden Niederschlagswasserkanalisation, voraussichtlich nicht direkt an den Rückhalteraum angeschlossen werden. Hierfür ist eine separate Ableitungsmöglichkeit mit Anbindung an das weiterführende Kanalnetz vorzusehen.

(Siehe Entwässerungskonzept von 2<sup>2</sup> Beratende Ingenieure vom 07.11.2025.)

#### 6.4. Energieversorgung

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

#### 6.5. Telekommunikation

Der Anschluss erfolgt über das anliegende Leitungsnetz der Deutschen Telekom.

#### 6.6. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn und kann als gesichert betrachtet werden.

- Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

### 7. **ALTLASTEN**

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches sind der Gemeinde nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Dingolfing-Landau, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

### 8. **DENKMALSCHUTZ**

Ca. 60 m westlich des Planungsgebietes ist das Bodendenkmal D-2-7240-007 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ kartiert.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und unbekannte Bodendenkmäler in der Erde vorhanden sind.

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

### 9. **BRANDSCHUTZ**

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

## **10. UMWELTBERICHT NACH § 2a UND ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ NACH § 1a BauGB**

### **10.1. Bestandsbeschreibung**

#### Naturraum

Süßkofen liegt innerhalb der Gruppe der naturräumlichen Haupteinheiten (06 Unter-bayerisches Hügelland) in der naturräumlichen Haupteinheit 062 Isar-Inn-Hügelland und hier wiederum in der Untereinheit Donau-Isar-Hügelland (062 A).

#### Vegetationsbestand

Der Eingriffsbereich wird zum Teil bereits für gewerbliche Lagerzwecke und ansonsten intensiv landwirtschaftlich genutzt und stellt sich strukturarm dar. Aufgrund des Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen sowie nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Pflanzenarten vor. Im Süden des geplanten Gewerbegebietes befindet sich eine Hecke, die in der geplanten Ortsrandeingrünung erhalten bleibt. Die Hecke besteht überwiegend aus Schlehe, Hasel und Hartriegel. Falls dennoch durch die geplante Bebauung die Gehölzstrukturen entfernt werden, ist eine 1:1 Ersatzpflanzung mit entsprechender Qualität vorzunehmen.

Im Betrachtungsraum sind bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden.

### **10.2. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen.

Dieses Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

Die Details zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs sind auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes „GE SÜSSKOFEN-NORDWEST“ zu klären. Die Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt ebenfalls auf dieser Planungsebene.

### **10.3. Umweltbericht**

Das Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan „GE SÜSSKOFEN-NORDWEST“ der Gemeinde Mengkofen wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen des Bauleitplanes wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind in dem als Anhang beigefügten Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

Insgesamt ist der geplante Bereich am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als umweltverträglich zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.

- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird landwirtschaftliche Nutzfläche und ein kleiner Teil bestehendes Dorfgebiet auf insgesamt ca. 0,781 ha überplant. Im Süden des Geltungsbereiches wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im Norden wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Es sind Wandhöhen bis 7,50 m im MI und bis 6,0 m im GE zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im MI mit 0,35 für die Mischgebietsfläche und mit 0,8 für die Gewerbegebiete festgesetzt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 15 für das Vorhaben sind unter diesen Bedingungen nicht gegeben.

## **11. VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat der Gemeinde Mengkofen hat in der Sitzung vom 25.03.2025 die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes beschlossen.

Für das Deckblatt mit der Nr. 15 in der Fassung vom 25.03.2025 wurden die Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Zeitraum vom 26.06.2025 bis 25.07.2025 festgelegt.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 15 in der Fassung vom 16.09.2025 wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Der Feststellungsbeschluss in der Fassung vom ..... erfolgt am .....

## **12. BEKANNTMACHUNG**

Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung erfolgte durch Anschlag an den Amtstafeln in den einzelnen Ortsteilen am ..... und durch Veröffentlichung in der ..... Zeitung am ..... Nr. ..... Mit der Bekanntmachung wird die Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Fortschreibung, Deckblatt Nr. 15, wirksam.

Aufgestellt:

Bayerbach, den 16.09.2025

---

**BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner  
und Beratender Ingenieur Part mbB**  
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach