



**Umweltbericht**

gem. § 2a Baugesetzbuch

**Deckblatt Nr. 15**

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

**„GE SÜSSKOFEN-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

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNG.....	3
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung .....	5
	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	5
	Regionalplan der Region 13 – Landshut.....	6
	Teil B: I Natur und Landschaft.....	6
	Teil B: II Siedlungswesen.....	6
2.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	6
2.1.	Schutzgut Boden .....	7
2.2.	Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	8
2.3.	Schutzgut Wasser .....	9
2.4.	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	10
2.5.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	11
2.6.	Schutzgut Mensch.....	12
2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	14
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	14
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	14
4.1.	Vermeidung und Verringerung .....	14
4.2.	Eingriffsermittlung .....	15
5.	Planungsalternativen - Standortalternativenprüfung.....	15
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	15
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	16
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	16
9.	Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen.....	17

## **1. VORBEMERKUNG**

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan zu erstellen (§2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichtes ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes.

Weiterhin sieht § 21 Abs. 1 BNatSchG für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In vorliegendem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung angelehnt an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ bearbeitet. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben und per Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt.

Dieser Leitfaden fusioniert die Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003 mit der Methodik der Bayerischen Kompensationsverordnung, die am 7. August 2013 eingeführt wurde.

Durch den neuen Leitfaden erfolgt eine Umstellung von einem flächenbezogenen auf ein wertpunktbezogenes Bilanzierungssystem.

### **1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans**

Die Gemeinde Mengkofen hat am 25.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE SÜSSKOFEN-NORDWEST“ für die Flurstücke Nr. 1513/3 und 1637, Gemarkung Mühlhausen, beschlossen.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,78 ha in der Längenausdehnung bis ca. 120 m und in der Tiefe bis ca. 70 m i. M.

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

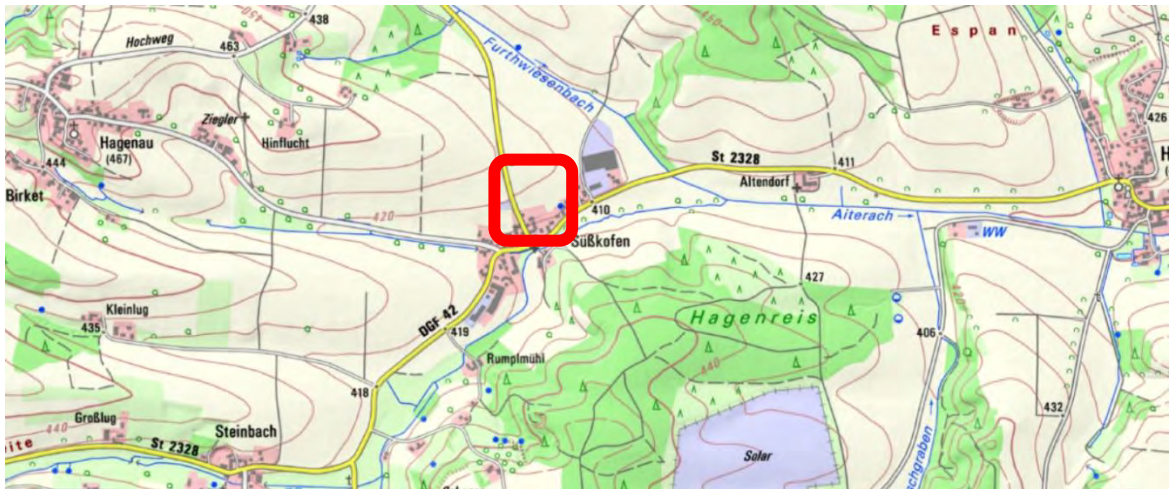
Im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Planungsbereich im Bereich der geplanten Mischgebietsfläche überwiegend als Mischgebiet und die restliche Fläche des Planungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE SÜSSKOFEN-NORDWEST“ erstellt. Somit entwickelt sich dann der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

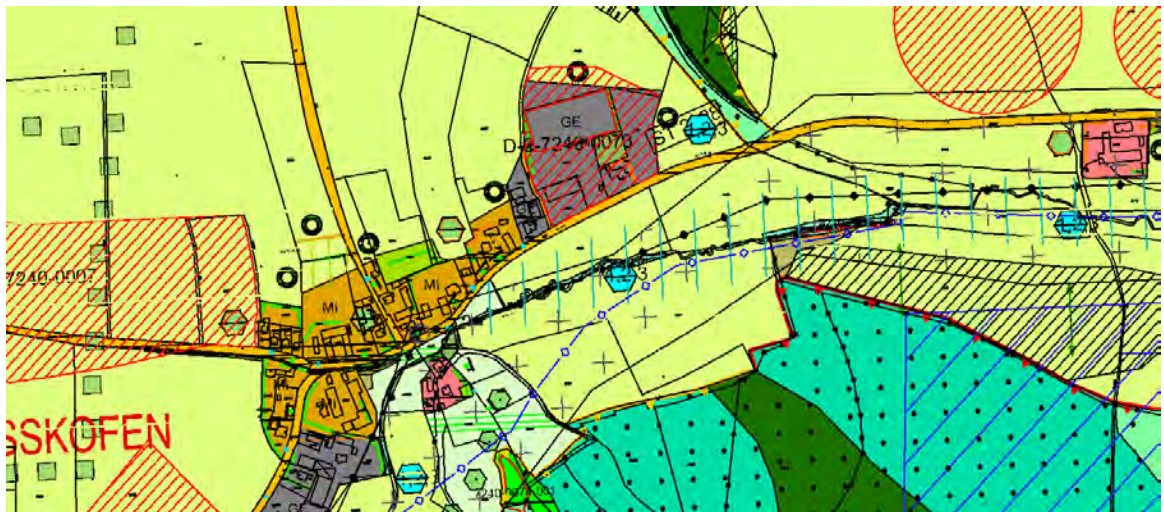
Ziel der Bauleitplanung ist es, den Bedürfnissen im Zuge der baulichen Entwicklung des Ortsteils Süßkofen gerecht zu werden. Der Bebauungsplan „GE Süßkofen-Nordwest“ dient der Bedarfsdeckung bzw. erforderlichen Erweiterung des ortsansässigen Betriebes für Pflaster- und Landschaftsbauarbeiten.

Die Gemeinde Mengkofen möchte durch die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche dem Unternehmen die Chance zur Aufrechterhaltung und Sicherung der wirtschaftlichen

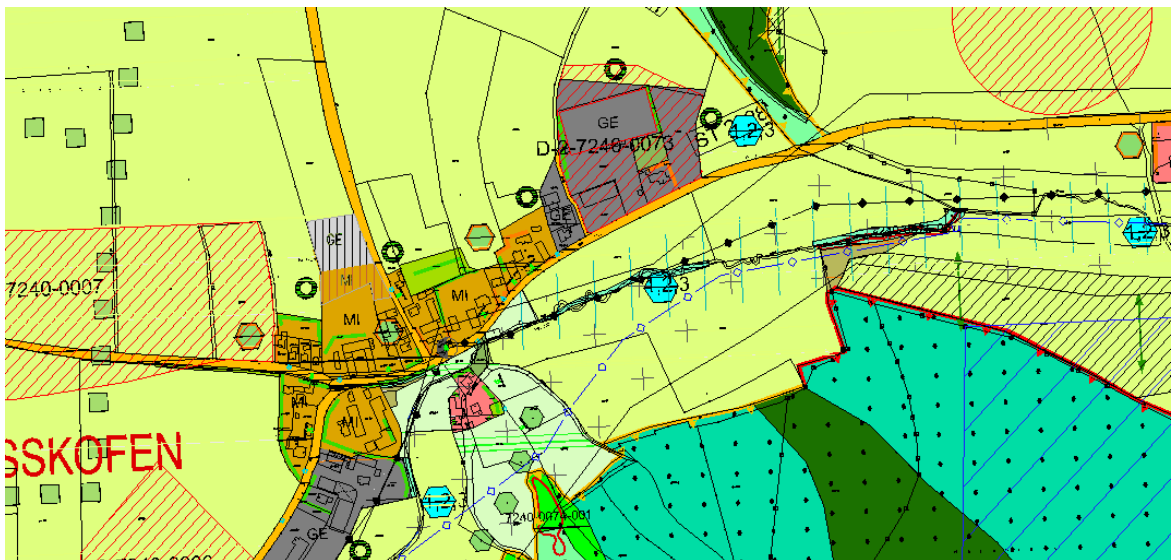
Wettbewerbsfähigkeit geben und somit die bestehenden Arbeitsplätze sichern und durch die betriebliche Erweiterung die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze geben.



Topographische Karte mit Planungsbereich



FNP/LP Mengkofen, Bestand



FNP/LP Mengkofen DB 15 Fortschreibung



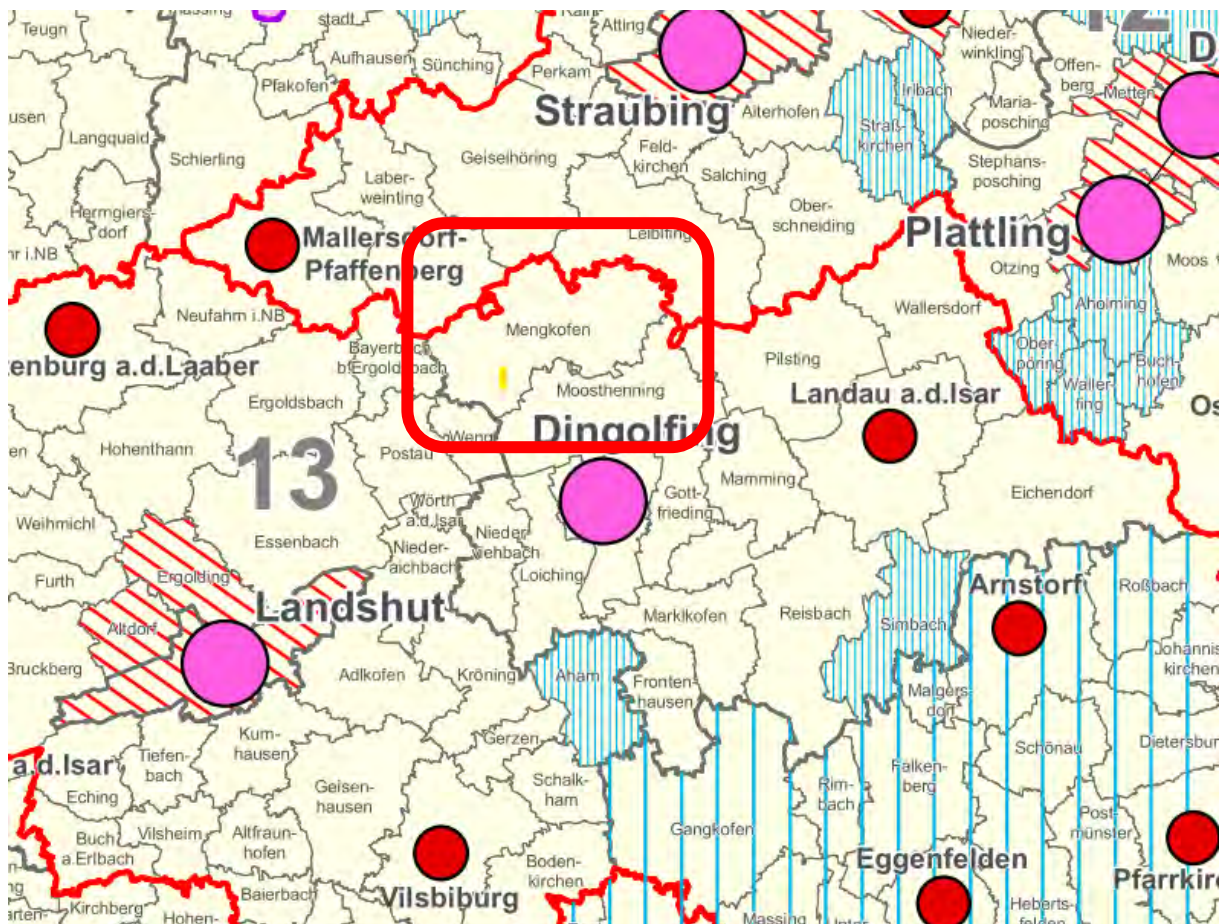
## 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Baugesetzbuch (BauGB), aber auch in der Bodenschutzgesetzgebung, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in §1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß der Strukturkarte des LEP zählt die Gemeinde Mengkofen zum allgemeinen ländlichen Raum und hat keine zentralörtliche Bedeutung. Es besteht eine relative Nähe zu dem Oberzentrum Dingolfing.



Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2: Strukturkarte, Stand 01.06.2023

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Laut dem

Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann. Weiter soll eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

### **Regionalplan der Region 13 – Landshut**

Die Gemeinde Mengkofen liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Dingolfing- Landau und gehört regionalplanerisch der Region Landshut - 13 an.

Gemäß dem Regionalplan stellt die Gemeinde Mengkofen ein Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dar.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplan der Region 13 – Landshut sind zu berücksichtigen.

#### Teil B: I Natur und Landschaft

- G 1.1 Zum Schutz einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes kommen der dauerhaften Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen der Region besondere Bedeutung zu.
- G Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen von regionaler und überregionaler Bedeutung sind auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes abzustimmen.
- G 1.4 In landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten ist die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen anzustreben.

#### Teil B: II Siedlungswesen

- G 1.2 Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.  
Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.  
Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen.
- G 1.6 Funktionsfähige Siedlungsstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von besonderer Bedeutung.

## **2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach **geringer, mittlerer** und **hoher** Erheblichkeit.

## **2.1. Schutzgut Boden**

### Beschreibung

Das Planungsgebiet wird zur naturräumlichen Untereinheit des Donau-Isar-Hügelland (062-A) gezählt. Die Geologische Karte von Bayern (M 1:500.000) bestimmt die Geologische Einheit im Planungsgebiet als „Löß, Lößlehm, Decklehm, z. T. Fließerde“.

Nach der Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern, M 1: 25.000 besteht im Planungsgebiet überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss).

Gemäß dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ wird die Bewertung der Bodenfunktionen aus den Daten der Bodenschätzung abgeleitet. Demnach verfügen die Böden im Gebiet über kein besonderes Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion).

Das Retentionsvermögen der Braunerde aus Lößlehm und beigemischtem Molassematerial bei Niederschlagsereignissen ist als mittel zu bewerten. Hingegen weisen die anstehenden Lehme ein hohes Rückhaltevermögen für Niederschläge auf.

Zudem haben die Böden im Gebiet gemäß den Angaben des UmweltAtlas ein mittleres Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe sowie eine sehr hohe relative Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe. Laut UmweltAtlas weisen die Böden eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Die Wertigkeit im Hinblick auf die landwirtschaftliche Eignung der Fläche ist als hoch einzustufen.

### Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Auswirkungen sind im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen in erster Linie die Beseitigung von anstehendem humosem Ober- und Unterboden, der großflächige Abtrag der Landwirtschaftsfläche, sowie die Belastung von Randbereichen durch ablagebedingte Verdichtungen zu erwähnen, welche durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nur teilweise reduziert werden können. Grundsätzlich sind zur Erhaltung der Bodenqualität die geltenden rechtlichen Voraussetzungen zu berücksichtigen, d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten, vorzugsweise ortsnahen Flächen wieder fachgerecht aufgebracht und damit erhalten. Der humose Oberboden wird gesondert vom Unterboden abgetragen und getrennt zwischengelagert. Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades sowie unter der Berücksichtigung, dass keine seltenen Böden betroffen sind, sowie der bereits großflächig bestehenden Bebauung werden für das Schutzgut Boden mittel erhebliche Auswirkungen erwartet.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingte Versiegelung und Überbauung von Böden führt zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Ertrags-, der Filter- und Pufferfunktion sowie der Lebensraumfunktion. Dies gilt jedoch nur für die zugelassenen überbaubaren / versiegelbaren und teilweise für die verdichteten und teilversiegelten Flächenanteile. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass auf den nicht versiegelten und nicht überbauten Flächen gegenüber der Bestandssituation (intensive landwirtschaftliche Nutzung) eine Reduzierung der Beeinträchtigungen bezüglich Verdichtung und Nährstoffeintrag zu erwarten ist (geplante private und öffentliche Grünflächen). Entsprechend der Bestandsbewertung der Böden im Geltungsbereich (hoch) sind die Auswirkungen auf den von Überbauung und Versiegelung betroffenen Flächen grundsätzlich im erheblichen Maße zu erwarten. Diese Flächenanteile werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzt (GRZ). Dennoch gehen die natürlichen Funktionen der Böden in einigen Bereichen vollständig verloren, wodurch die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit „hoch“ zu bewerten sind.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Als potenzielle Gefahr für den Boden können die Park- und Lagerplätze angesehen werden. Falls z.B. ein Fahrzeug größere Mengen an Öl verlieren sollte, kann dies zu einer lokalen Verunreinigung der Böden und Beeinträchtigung der Bodenlebewesen führen. Hier wird auf die ortsnahe freiwilligen Feuerwehren in Mühlhausen und in Mengkofen verwiesen, die mit entsprechenden Verfahren austretendes Öl auffangen bzw. Öl binden und entfernen können. Daher sind die betriebsbedingten Auswirkungen als gering zu bewerten.

#### Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
mittel	hoch	gering	mittel

## **2.2. Schutzgut Klima und Lufthygiene**

#### Beschreibung

Die Jahresmitteltemperatur im Bearbeitungsgebiet liegt bei 7-8°C. Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen circa 700 bis 800 mm/a. Vorherrschend sind westliche Windrichtungen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung zum Teil als Ackerland hat der Geltungsbereich aufgrund seiner Größe lediglich eine mittlere Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung. Vorbelastungen des Plangebiets liegen aufgrund landwirtschaftlicher Emissionen (Geruchs- und Staubentwicklung) und der bereits versiegelten Flächen vor. Der Eintrag von verkehrsbedingten Schadstoffen ist entlang der Kreisstraße DGF42 möglich.

#### Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs und Staubbildung kommen. Diese Auswirkungen erreichen jedoch im Hinblick auf die Vorbelastungen keine planungsrelevante Intensität. Die baubedingten Kfz-Emissionen tragen dennoch durch den Ausstoß klimarelevanter Gase (CO<sub>2</sub>, Stickoxide) grundsätzlich zum Klimawandel bei. Der Ausstoß kann aufgrund des Umfangs der Planung allerdings als unerheblich betrachtet werden. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden folglich insgesamt mit gering bewertet.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich behindern. Das Projektgebiet wird in seiner Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet durch die Ausweisung des Gewerbegebiets zwar eingeschränkt, erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten, insbesondere da nicht von einem nennenswerten Kaltluftabfluss mit Siedlungsbezug auszugehen ist. Die Beeinträchtigungen können daher als gering eingestuft werden.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Emissionen tragen durch den Ausstoß klimarelevanter Gase (CO<sub>2</sub>, Stickoxide) grundsätzlich zum Klimawandel bei. Auch der Energieverbrauch, der aus der gewerblichen Nutzung resultiert, ist als klimarelevant zu werten. Es sind keine nennenswerten projektbedingten Auswirkungen durch zusätzliche Treibhausgasemissionen zu erwarten. Die Anfälligkeit des gegenständlichen Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Extremwetterereignisse) ist vom Grundsatz her als eher gering einzustufen.



### Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
gering	gering	gering	gering

## **2.3. Schutzgut Wasser**

### Beschreibung

Ca. 130 m südlich des unteren Randes des Plangebiets verläuft die Aiterach, ein Gewässer 2. Ordnung, welche das Gemeindegebiet von Süd nach Nord quert. Aufgrund des vorliegenden Höhenunterschiedes und des abfallenden Geländes besteht für das Plangebiet kein Hochwasserrisiko. Rund 1,0 km östlich befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Hofdorf“.

Der ungefähre Grundwasserstand wird für den Planungsraum im UmweltAtlas Bayern mit > 2 m unter Oberfläche Gelände angegeben. Bei der Erkundung der Sickerfähigkeit des Bodens durch die IMH GmbH aus Hengersberg wurden bei Bohrungen bis 3,70m Tiefe keine Wasserschichten angetroffen.

### Baubedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob die neue Bebauung vor ablaufendem Oberflächenwasser zu schützen ist. Eine Erschließung des Grundwasserkörpers ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes nicht auszuschließen. Sollte bei den Baumaßnahme Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen vorzusehen, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers verhindern. Insgesamt sind geringe baubedingte Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Korrespondierend mit dem Schutzgut Boden, ist bzgl. der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend. Durch den hohen Versiegelungsgrad ist die Grundwasserneubildung in gewissem Umfang betroffen, der Effekt wird allerdings durch die geplanten privaten Grünflächen reduziert. Insgesamt ist anlagebedingt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung ist nicht von einer betriebsbedingten Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers auszugehen.

### Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
gering	mittel	gering	gering

## 2.4. Schutzgut Arten und Lebensräume

### Beschreibung

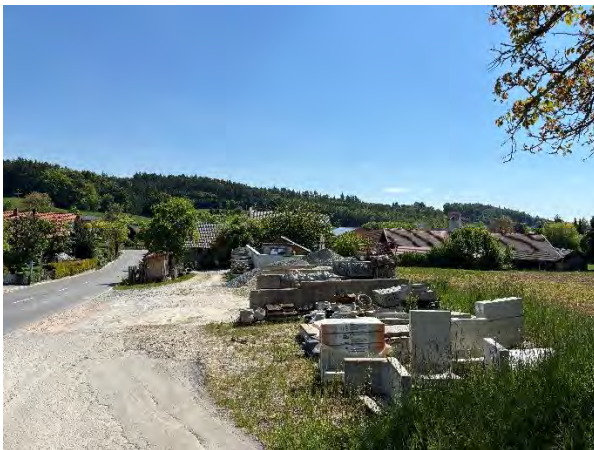
Im Untersuchungsgebiet liegen keine Schutzausweisungen gem. BNatSchG, Bay-NatSchG und / oder EU-FFH-RL (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der EU) vor.

Der Geltungsbereich des Gebietes liegt am nordwestlichen Ortsrand von Süßkofen, westlich der Kreisstraße DGF42. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,78 ha. Davon sollen ca. 0,56 ha im Parallelverfahren mit dem Bebauungs- und Grünflächenplan „GE Süßkofen-Nordwest“ als Mischgebiets- und Gewerbegebietsfläche ausgewiesen werden.

Die Flurnummer 1513/3, auf der das Mischgebiet geplant ist, wird bereits seit einigen Jahren als Lagerfläche für den Pflasterbaubetrieb genutzt.

Ein Streifen von 30 m Breite am südlichen Rand von Flurnummer 1637, im Bereich des geplanten Gewerbegebietes, wird seit einigen Jahren als Lagerfläche für den Pflasterbaubetrieb genutzt. Die übrige Fläche von Flurnummer 1637 ist landwirtschaftliche Ackerfläche.

Innerhalb des Planungsgebietes existieren bis auf eine Hecken- und Baumreihe im Süden des Gewerbegebietes keine Grünstrukturen. Die vorh. Hecken- und Baumreihe, besteht aus einem Walnussbaum und überwiegend Schlehe, Hasel und Hartriegel, wird zur Ortsrandeingrünung erhalten.



Blick auf geplantes MI



Blick auf geplantes GE

Nach Datenabfrage des ABSP-View sind im Bereich des Plangebiets keine geschützten Tierarten bekannt. Trotzdem stellt der Bereich einen potentiellen Lebensraum von Acker- und Wiesenbrütern wie Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Wachtel und Goldammer dar. Auf Grund der Kullissenwirkung des vorhandenen Gewerbes und der angrenzenden Staatsstraße ist ein Vorkommen von Feldbrütern in diesem Bereich eher unwahrscheinlich.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche weicht die reale Vegetation stark von der potenziell natürlichen Vegetation ab. Die potenziell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald entwickeln.

Der der nordwestliche Teil des Planungsgebiets ist größtenteils bebaut (Gewerbegebiet) und hat keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Auf der Flur-Nr. 1550/1 befindet sich ein Wohnhaus für Beschäftigte mit Garten und Gehölzbewuchs, welches jedoch nicht von den Baumaßnahmen betroffen ist und erhalten wird.

Darüber hinaus bestehen im gesamten Geltungsbereich keine weiteren Strukturen, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine Funktion übernehmen könnten. Ackerrandstreifen oder weitere Saumstrukturen fehlen. Es ist von einer geringen Lebensraumeignung auszugehen.

#### Baubedingte Auswirkungen

Als wesentliche baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind die Versiegelung und Überbauung von bislang überwiegend unversiegelten Flächen sowie baubedingt die Schädigung angrenzender Vegetationsbestände durch Befahren, Stäube und Abgase zu nennen. Betroffen sind das Plangebiet sowie möglicherweise angrenzende Grün-/Ackerflächen. Da es sich bei den baubedingten Auswirkungen nur um temporäre Eingriffe handelt können diese als gering bewertet werden.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Obwohl die Flächen für einige Arten potenzielle Jagd- und Nahrungshabitate darstellen, werden die Auswirkungen durch den Verlust der Habitate aufgrund der großräumig angrenzenden Grünland-/Ackerflächen nicht von erheblicher Bedeutung sein. Insgesamt kann anlagebedingt mit geringen Auswirkungen gerechnet werden.

Um verbleibende Beeinträchtigungen zu kompensieren, erfolgt auf den Ausgleichsflächen durch Anlage eines Komplex aus Artenreichem Extensivgrünland mit einer Streuobstwiese sowie einer Ortsrandeingrünung eine Aufwertung zugunsten der Tier- und Pflanzenwelt.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ist mit keinen weiteren Auswirkungen zu rechnen, die Auswirkung werden somit ebenfalls als gering eingestuft.

#### Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
gering	gering	gering	gering

## **2.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

#### Beschreibung

Das Landschaftsbild im Gebietsumgriff ist zum einen durch die bestehenden Dorfgebiete im Süden und teilweise im Osten sowie durch die im Westen und Norden angrenzende freie Landschaft bzw. land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche geprägt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße DGF42 an. Von der noch unbebauten Fläche ist in Richtung Westen, Norden und z. T. Osten die freie Landschaft einsehbar.

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und Materialtransporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitliche begrenzt ist, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingten Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Blickbezüge zu den neuen Baukörpern. Dabei wird eine Differenzierung in deren Nah- und Fernwirkung vorgenommen. Die Fernwirkung wird sich durch die neuen Firmengebäude nicht verändern, da die Gebäude unmittelbar an die bestehenden Gewerbegebäude anschließen und sich dadurch in die Landschaft einfügen werden. Von Norden und Nordwesten her ist das Gebiet aufgrund der

bestehenden Bebauung im Dorfgebiet kaum einsehbar. Aufgrund der Vorbelastung der bestehenden Wohnhäuser durch die vorhandenen Gewerbeflächen können die Auswirkungen als gering eingestuft werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Grün- und Freiflächen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduzieren. Zudem werden auf der externen festgesetzten Ausgleichsfläche Aufwertungen zugunsten des Landschaftsbildes vorgenommen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch eine mögliche Erhöhung der Verkehrszahlen kann es zu projektbedingt verursachten zusätzlichen Beeinträchtigungen der Landschaft kommen. Auswirkungen in erheblichem Ausmaß sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht zu befürchten.

#### Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
gering	gering	gering	gering

## **2.6. Schutzgut Mensch**

#### Beschreibung

Ein Teil des Plangebiets unterliegt bisher bereits der gewerblichen Nutzung, die Restfläche wird landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße DGF42 mit dahinterliegenden z.T. Ackerflächen und z.T. Dorfgebietsflächen. Entlang des Plangebiets verlaufen keine Wander- oder Radwege. Durch die bereits bestehenden gewerblich genutzten Flächen auf den Flurnummern 1513 und 1513/2 sowie die angrenzende Kreisstraße DGF 42 kommt es regelmäßig zu Lärmimmissionen. Vereinzelte Geruchsemissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Ausbringung von Dung) der Flächen sind nicht auszuschließen. Von einer stark erhöhten Vorbelastung ist dennoch aktuell nicht auszugehen.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Nutzfläche, der vorhandenen Gewerbe- und Verkehrsflächen und der geringen Ausstattung an freizeitlichen Möglichkeiten, sowie den zum Teil bestehenden Vorbelastungen durch Lärmimmissionen wird die Bestandssituation für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit als gering bewertet.

#### Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen ergeben sich aus der geplanten Erschließung des Plangebiets sowie der Errichtung der Gebäude. Die Erschließungsmaßnahmen sind nur über einen relativ kurzen Zeitraum zu erwarten. Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Die Auswirkungsintensität wird jedoch nicht über die üblichen, unvermeidbaren Baulärmemissionen hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters als gering zu bewerten. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die Bauherren und Baufirmen an die geltenden Gesetze und Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind, Nacht- und Sonntagsarbeiten also nicht anzunehmen sind. Da die Auswirkungen nur temporär über den Bebauungszeitraum stattfinden, können die Auswirkungen als gering beurteilt werden.

#### Betriebs- und Anlagenbedingte Auswirkungen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städ-

tebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

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

#### Ergebnis der Abstimmung:

*Der nächstgelegene Immissionsort ist die Hausnummer 16.*

*Dieser Immissionsort liegt ca. 40 m vom geplanten Gewerbegebiet entfernt.*

*Unter der Annahme, dass das Grundstück mit Flurnummer 1513/3 als Dorfgebiet / Mischgebiet ausgewiesen wird.*

*Der Immissionsort mit der Hausnummer 16 wird als Dorfgebiet/Mischgebiet eingestuft.*

*Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungsegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastungen (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- und Zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten.*

*Der reduzierte Immissionsrichtwert von 54 db(A) darf tagsüber im angrenzenden Dorfgebiet/Mischgebiet nicht überschritten werden.*

*Die Anordnung der Schüttgassen und die Ausführung der Schüttgassen in massivem Stahlbeton mit einer Höhe von mindestens 3 m wird als Riegelbebauung angesehen und somit als Schallschutzmaßnahme berücksichtigt.*

*Die Betriebszeiten im Gewerbegebiet sind auf die Tageszeit von 06:00 bis 22:00 Uhr zu beschränken.*

*Die Zu- und Abfahrt zum Gewerbegebiet liegt ebenfalls ca. 40 m vom Immissionsort entfernt und mündet direkt in eine öffentliche Verkehrsfläche.*

*Aufgrund einer überschlägigen Berechnung sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten.*

*Von Seiten des technischen Immissionsschutzes wird kein Schallschutzgutachten gefordert.*

Die vorgenannten Vorgaben wurden in die Planung und die Textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans übernommen.

#### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering



## 2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine bedeutenden Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder anderweitige kulturhistorisch bedeutende Stätten vorhanden.

Ca. 60 m westlich des Planungsgebiets befindet sich das Bodendenkmal D-2-7240-0007 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Wegen der Nähe zum Bodendenkmal gilt: 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.

Eine denkmalgeschützte Kapelle liegt ca. 120 m südlich vom Planungsgebiet.

### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden Kultur- und Sachgüter sind bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen nicht gegeben.

### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

## 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die neu dazu genommene Fläche weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Schutzgüter Boden und Wasser wären nicht durch Bodenaustauschmaßnahmen, Versiegelungen und Flächeninanspruchnahme betroffen. Das bisherige Orts- und Landschaftsbild bliebe weiterhin so bestehen.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 4.1. Vermeidung und Verringerung

Im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bzw. in den Hinweisen werden folgende Maßnahmen festgesetzt, die die Auswirkungen der Eingriffe verringern können:

- Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze zur Verminderung des Versiegelungsgrades.
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze.
- Pflanzbildung zur Ortsrandeingrünung des Baugebietes auf den Grundstücksflächen.
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Die Baufeldräumung hat zum Schutz von Bodenbrütern ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeiten von Vögeln (Zeiten ohne Vogelbrut 01.10. - 28.02.) zu erfolgen.

- Festsetzungen von für Kleintiere durchgängigen Einfriedungen.
- Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung.
- Sämtliches auf dem Plangebiet anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist getrennt zu sammeln. Von den Parzellen wird das Niederschlagswasser gedrosselt über einen Regenwasserkanal dem Straßengraben zugeführt.

## **4.2. Kompensationsmaßnahmen**

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden detailliert im Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE SÜSSKOFEN-NORDWEST“ dargestellt.

Das 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.

Demnach wird der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten entsprechend der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung ermittelt. Die Berechnung der Wertpunkte erfolgt mittels Multiplikation von Eingriffsfläche mit den Wertpunkten der betroffenen Biotop- und Nutzungstypen und weiterer Multiplikation mit dem entsprechenden Beeinträchtigungsfaktor.

## **5. Planungsalternativen - Standortalternativenprüfung**

Die Prüfung möglicher alternativer Standortalternativen im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.

Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt wurden keine Alternativen aufgezeigt, da die vorliegende Planung bislang die optimale Lösung darstellt, da sie wirtschaftliche, städtebauliche, aber auch ökologische Gesichtspunkte am besten vereint: Das Planungsgebiet wird zum Teil bereits durch die bestehende gewerbliche Nutzung abgedeckt. Der nördliche Teil des Plangebiets wird neu ausgewiesen, schließt jedoch direkt an das bestehende Dorfgebiet von Süßkofen an und ist daher teilweise erschlossen.

## **6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Folgende Gutachten und Grundlagen wurden zur Untersuchung herangezogen:

- Regionalplan der Region 13 – Landshut
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand dieser Überwachung ist auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Information der Behörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Um die Maßnahmenumsetzung zu überwachen, die die Auswirkungen des Bebauungsplanes ausgleichen sollen, sind folgende Monitoring-Maßnahmen sinnvoll:

- Information der Grundstückseigentümer bzw. Baubewerber über die grünordnerischen Festsetzungen (Ortsrandeingrünung)
- Festschreibung grünordnerischen Festsetzungen, über städtebaulicher Verträge o.ä.
- Anzeige der Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde Dingolfing-Landau (Veranlassung durch die Gemeinde Mengkofen).

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Mengkofen verfolgt mit der hier behandelten Bauleitplanung das Ziel, den vielfältigen Bedürfnissen im Zuge der baulichen Entwicklung der Gemeinde gerecht zu werden. Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 15 dient der Bedarfsdeckung bzw. erforderlichen Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes für Pflaster- und Landschaftsbauarbeiten. Die Gemeinde Mengkofen möchte durch die Ausweisung der 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. Die Planung erfolgt unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf den Naturhaushalt und Landschaft.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
<b>Boden</b>	mittel	hoch	gering	mittel
<b>Klima und Lufthygiene</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Grund- und Oberflächenwasser</b>	gering	mittel	gering	gering
<b>Arten und Lebensräume</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Mensch</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

Wie die vorangegangene Tabelle darstellt, sind Auswirkungen geringer und mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Die geringen Auswirkungen resultieren aus der Tatsache, dass durch einen Großteil der Planungen Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind.

Die mittlere baubedingte Auswirkung für das Schutzgut Boden ergibt sich durch die Größe des Vorhabens, die GRZ von 0,35 (MI) und von 0,8 (GE) und der daraus folgenden Konsequenzen für das Schutzgut Boden.

## **9. Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen**

- Amtliche bayerische Biotopkartierung (FIS-Natur Online)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landshut, 1999
- Biotopwertliste/Vollzugshinweise und Arbeitshilfen zur Bayerischen Kompensationsverordnung; Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Mengkofen
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Herausgeber: Bayerisches Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr; eingeführt mit Schreiben vom 15. Dezember 2021
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage Januar 2007
- Regionalplan Landshut, (Stand 22.04.2021)
- Übersichtsbodenkarte M 1:25.000

Aufgestellt:

Bayerbach, den 16.09.2025

---

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