



**Begründung**

gem. § 2a Baugesetzbuch

zum

Bebauungs- und Grünordnungsplan

**„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

## INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG.....	3
2. AUSGANGSSITUATION.....	3
2.1. Anlass der Planung:.....	3
2.2. Planungsziel:.....	4
2.3. Flächennutzungsplan:.....	4
3. BAUGEBIETSAUSWEISUNG .....	5
3.1. Lage und Größe:.....	5
3.2. Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bebauung:.....	5
3.3. Topographische Verhältnisse:.....	6
3.4. Aktuelle Nutzung:.....	6
3.5. Grundstücksverhältnisse:.....	6
3.6. Planungskonzept:.....	6
4. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN .....	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung:.....	7
4.2. Verkehr:.....	8
4.3. Versorgung:.....	8
4.4. Entsorgung:.....	8
4.5. Wasserwirtschaft:.....	10
4.6. Abwehrender Brandschutz.....	10
4.7. Landwirtschaft, Wald und Vegetationsstrukturen:.....	11
4.8. Umweltschutz:.....	12
4.9. Natur und Landschaftsschutz:.....	13
4.10. Altlasten:.....	15
4.11. Denkmalschutz:.....	15
5. FLÄCHENBILANZ.....	16
6. GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	16

### Anhang:

- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Prüfbericht vom 26.02.2025 zum Sickerversuch, IMH GmbH, Deggendorfer Str. 40, 94491 Hengersberg
- Entwässerungskonzept vom 07.11.2025, **S<sup>2</sup>** Beratende Ingenieure, Sarchinger Feld 1, 93092 Barbing
- Ausgleichsflächenplan
- Bebauungs- und Grünordnungsplan

## 1. **VORBEMERKUNG**

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

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 Entwicklungssachsen an den Staatsstraßen 2111 und 2141 von Dingolfing nach Straubing.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2023) weist die Gemeinde Mengkofen als Allgemeinen ländlichen Raum aus. 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, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Weiter soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

## 2. **AUSGANGSSITUATION**

### 2.1. Anlass der Planung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Mengkofen hat in seiner Sitzung am 25.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „GE Süßkofen-Nordwest“ 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 bereits 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 Pflasterbetriebs 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 Baugebietsausweisung 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

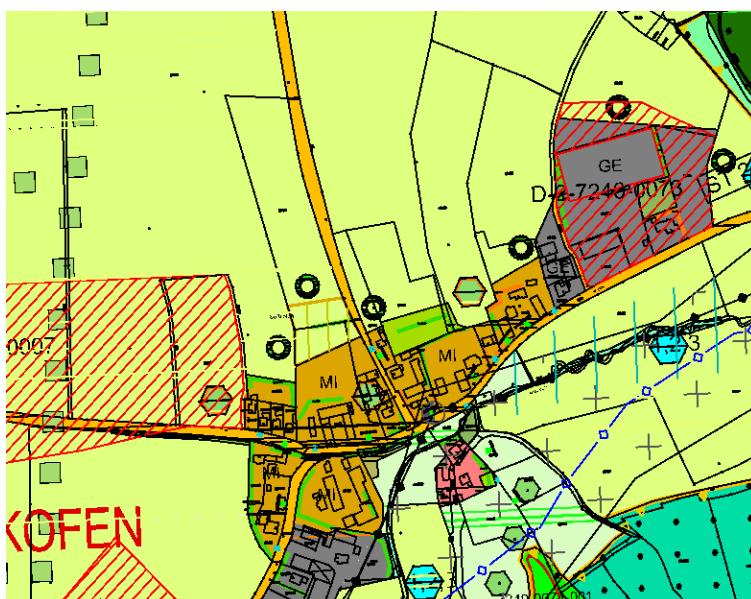
## 2.2. Planungsziel:

Ziel der Bauleitplanung ist es, den Bedürfnissen im Zuge der baulichen Entwicklung des Orts- teils Süßkofen gerecht zu werden. Der Bebauungsplan „SÜSSKOFEN-NORDWEST“ dient der Bedarfsdeckung bzw. erforderlichen Erweiterung des ortsansässigen Pflasterbau-Betriebs. Die Gemeinde Mengkofen möchte durch die Ausweisung der Misch- und Gewerbegebiete fläche 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. Flächennutzungsplan:

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

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 15 den Zielen des Bebauungsplans angepasst. Somit entwickelt sich dann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Mengkofen, ohne Maßstab

### **3. BAUGEBIETSAUSWEISUNG**

#### **3.1. 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 Geltungsbereich umfasst ca. 0,563 ha. Davon sollen ca. 830 m<sup>2</sup> als Mischgebietsfläche und ca. 4.800 m<sup>2</sup> als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen werden. 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.

Für die geplante Gebietsausweisung ist eine Ausgleichsmaßnahme zu erbringen.

Geplant ist eine externe Ausgleichsfläche von 1.351 m<sup>2</sup> als Streuobstwiese auf einer anliegenden Teilfläche auf Flurnummer 1637 TF, Gemarkung Mühlhausen.

Der Geltungsbereich ist auch der obenstehenden Abbildung zu entnehmen.

#### **3.2. Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bebauung:**

(s. auch Anlage 1, Umweltbericht)

- im Norden: landwirtschaftliche Ackerfläche
- im Osten: Kreisstraße DGF42
- im Süden: z.T. Dorfgebiet  
z.T. landwirtschaftliche Ackerfläche
- im Westen: landwirtschaftliche Ackerfläche

### 3.3. Topographische Verhältnisse:



Das Gelände steigt von der geplanten Zufahrt im Südosten des Gewerbegebiets von ca. 416 m üNN auf ca. 424 m üNN um Nordwesten des Gewerbegebiets. Dies entspricht einem mittleren Gefälle von  $8 \text{ cm/m} = 8\%$ .

Das Mischgebiet fällt von Norden von ca. 416 müNN zum Südosten des Mischgebiets um ca. 4 m auf ca. 412 m üNN ab. Dies entspricht einem mittleren Gefälle von  $8 \text{ cm/m} = 8\%$ .

### 3.4. Aktuelle Nutzung:

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 Gewerbegebiets, wird seit einigen Jahren als Lagerfläche für den Pflasterbaubetrieb genutzt. Die übrige Fläche von Flurnummer 1637 ist landwirtschaftliche Ackerfläche.

### 3.5. Grundstücksverhältnisse:

Sämtliche Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

### 3.6. Planungskonzept:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von ca. 0,563 ha. Die Aufstellung des Bebauungsplans sieht die Änderung von ehemals landwirtschaftlichen Nutzflächen in eine Mischgebietsfläche und eine Gewerbefläche vor.

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

Die Mischgebietsfläche ist ein schmales Grundstück an der Erschließungsstraße DGF42.

Die Bebaubarkeit des Mischgebiets ist wegen der einzuhaltenden Anbauverbotszone zur DGF42 sehr eingeschränkt und wird deshalb überwiegend als Lagerfläche genutzt werden.

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 als Schallschutzmaßnahme für das anliegende Dorfgebiet zu errichten. 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 Bebaubarkeit der Flächen regeln sich u.a. wie folgt:

Maximal zulässige Wandhöhe: im MI: 7,50 m bezogen auf 414,45 m üNN  
Im GE: 6,00 m bezogen auf 420,65 m üNN

Zulässige Dachformen: Satteldach und Pultdach  
Zulässige Dachneigungen: 5° bis 25°

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 breiten 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.

## **4. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN**

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung:**

#### **4.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Ausgeschlossen sind in beiden Gebietstypen:

Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Spielhallen, Casinos, Rotlichtmilieu, Boardinghäuser und Beherbergungsbetriebe

#### **4.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ:

im MI: 0,35

im GE: 0,8

soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

#### 4.2. Verkehr:

##### 4.2.1 überörtlicher Verkehr:

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

##### 4.2.2 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.

#### 4.3. Versorgung:

Das DVGW-Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ GW 125 ist zu beachten

##### 4.3.1 Trink- und Brauchwasser:

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.

##### 4.3.2 Stromversorgung:

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

##### 4.3.3 Telefon

Anschluss erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Deutschen Telekom.

#### 4.4. Entsorgung:

Das Ingenieurbüro **S<sup>2</sup>** Beratende Ingenieure in Barbing wurde mit der Erstellung des zugehörigen Entwässerungskonzepts zur Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik beauftragt. Ziel des Konzepts ist es, das gesamte Niederschlagswasser im Umgriff des Bauungsplans möglichst betriebssicher und umweltverträglich zu beseitigen.

Folgende Äußerungen zur Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung sind dem Erläuterungsbericht vom 07.11.2025 entnommen.

Das Gutachten des Ingenieurbüros **S<sup>2</sup>** Beratende Ingenieure vom 07.11.2025 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 4.4.1 Abwasserbeseitigung:

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



#### 4.4.2 Niederschlagswasserbeseitigung:

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 Regenwasserkanäle 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 Geländeverhältnisse in Richtung Südosten abläuft, 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.

#### 4.4.3 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.

#### 4.5. Wasserwirtschaft:

##### 4.5.1 Oberflächenwasser:

Untergeordnete Verkehrsflächen wie Kraftfahrzeugstellplätze etc. sollen versickerungsfähig erstellt werden (z.B. Schotterrasen, Rasenfugensteine etc.).

##### 4.5.2 Schutzgebiete:

Im Planungsbereich sind keine Schutzgebiete vorhanden.

#### 4.6. Abwehrender Brandschutz

##### 4.6.1 Feuerwehr:

Der Brandschutz wird durch die Stützpunktfeuerwehr Mengkofen und örtlichen Feuerwehren sichergestellt. Die Feuerwehren sind gut ausgestattet und können die Aufgabe vollumfänglich

wahrnehmen. Geeignete Aufstell- und Anfahrmöglichkeiten müssen geschaffen und im Rahmen der Bauplanung nachgewiesen werden.

#### 4.6.2 Löschwasser:

Der Grundschutz wird durch den Wasserzweckverband Mallersdorf nach W405 gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährlichen Betrieben, muss jeweils durch den Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

Laut Löschwasserauskunft des Wasserzweckverband Mallersdorf vom 22.09.2025 liegt nahe des südöstlichen Planungsbereichs ein Unterflurhydrant (UH-32006).

Siehe roter Kreis auf dem Planausschnitt.

Dessen Entnahmemenge beträgt laut Rohrnetzberechnung 13,33 Liter in der Sekunde bei einem Druck von 1,5 bar.



---

#### 4.7.3 Vegetationsstrukturen:

Am Südrand von Flur-Nr. 1637 befindet sich eine Baum-/Strauchreihe, welche aber von der Planung nicht betroffen ist, da in diesem Bereich eine Ortsrandeingrünung geplant ist und die vorh. Pflanzung erhalten werden soll.

#### 4.8. Umweltschutz:

##### 4.8.1 Immissionsschutz:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „GE Süßkofen-Nordwest“ wird der gewerblich genutzte Bereich am nordwestlichen 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.

##### 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 Beurteilungspegel 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 Immissionsrichtwert tags beträgt somit 60 dB(A). (Dorfgebiet/Mischgebiet). Mit der Textlichen Festsetzung 0.10.1 wird festgesetzt, dass der reduzierte Immissionsrichtwert von 54 dB (A) tagsüber im angrenzenden Dorfgebiet/Mischgebiet nicht überschritten werden darf.*

*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 den Textlichen Festsetzungen übernommen.

#### 4.9. Natur und Landschaftsschutz:

##### 4.9.1 Schutzgebiete:

Im Planungsbereich sind keine Schutzgebiete vorhanden.

##### 4.9.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Siehe Anhang 1, Umweltbericht, Teil A

##### 4.9.3 Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild:

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

##### 4.9.4 Landschaftsplanerische Zielsetzung:

Im vorliegenden Grünordnungsplan wird versucht, die Gewerbegebiete nach Süden, Westen und Norden hin mit einer Ortsrandeingrünung abzuschirmen, um einen Übergang in die umgebende freie Landschaft zu schaffen, einen optischen Kontrast von Gebautem zu freier Landschaft zu schaffen und um so auch einen klaren Ortsrand zu definieren.

Die externe Ausgleichsfläche als Streuobstwiese nördlich des Planungsbereiches hat zudem abschirmende Wirkung.

##### 4.9.5 Vermeidungs- und eingeriffsmindeende Maßnahmen: (gemäß Anlage 2, Liste 2.1, Leitfaden)

###### 4.9.5.1 Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen.
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen.
- Pflanzbindungen, Rahmenpflanzungen (standortgerechte heimische Laubgehölze), baumüberstellte Parkplätze.
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

###### 4.9.5.2 Schutzgut Wasser:

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen.
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer.

###### 4.9.5.3 Schutzgut Boden:

- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens.
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen soweit wie möglich.
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen, effiziente interne Verkehrserschließung.

#### 4.9.5.4 Schutzbau Klima / Luft:

- Erhalt von Luftaustauschbahnen.

#### 4.9.5.4 Schutzbau Landschaftsbild:

- Optisch und emissionsschutztechnisch wirksame intensive Randeingrünung.

#### 4.9.6 Grünordnung und Festsetzungen durch Text:

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

#### 4.9.7 Pflanzliste:

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

##### Bäume 1. und 2. Wuchsordnung:

Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 18-20 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer campestre	Feldahorn
Cornus Mas	Kornelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

##### Sträucher für Randeingrünung der Gewerbegebiete:

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose

Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Heister für Randeingrünung der Gewerbegebäuden:

Pflanzqualität: verpflanzter Heister, 200-250 cm	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

4.9.7.2 Für die Streuobstwiese der Ausgleichsfläche sind folgende Arten zulässig:

Obstbäume Hochstamm, 3 xv, StU 12-14 cm

Äpfel:	Neukirchner Reenette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambur
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Kirchen:	Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins frühe Herzkirsche
Walnuss:	als Sämling
	und andere alte bewährte und heimische Sorten

4.10. Altlasten:

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

4.11. 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.

## **5. FLÄCHENBILANZ**

<b>MI</b>		m <sup>2</sup>
Fläche innerhalb Baugrenzen		151
Flächen außerhalb Baugrenzen		679
	MI gesamt	830
<b>GE</b>		
Bestehende Ortsrandeingrünung		75
Geplante Ortsrandeingrünung		650
Fläche innerhalb Baugrenzen		3.237
Flächen außerhalb Baugrenzen		838
	GE gesamt	4.800
<b>Gesamtfläche</b>		5.630

## **6. GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257).
  - 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 § 2 des Gesetzes vom 9. November 2024 (GVBl. S. 573).
  - Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023.
  - Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).
  - Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Aufgestellt:  
Bayerbach, den 16.09.2025

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