



Umweltbericht

gem. § 2a Baugesetzbuch
zum

Bebauungs- und Grünordnungsplan
„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.	EINLEITUNG.....	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.....	7
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.....	16
4.3.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	18
4.4.	Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen.....	19
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	22
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	22
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	23
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	23
9.	Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen.....	24

1. EINLEITUNG

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. 0,563 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.

Die Gemeinde Mengkofen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2013. In diesem ist der südliche Teil von Flurstück Nr. 1513/3 als MI ausgewiesen die restliche Fläche des Planungsbereichs ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch Deckblatt Nr. 15 wird der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Parallelverfahren an die mit diesem Bebauungsplan geplante Nutzung angepasst. Somit entwickelt sich 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. Die Aufstellung des Bebauungsplans sieht die Änderung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine Mischgebiets- und eine Gewerbefläche vor.

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

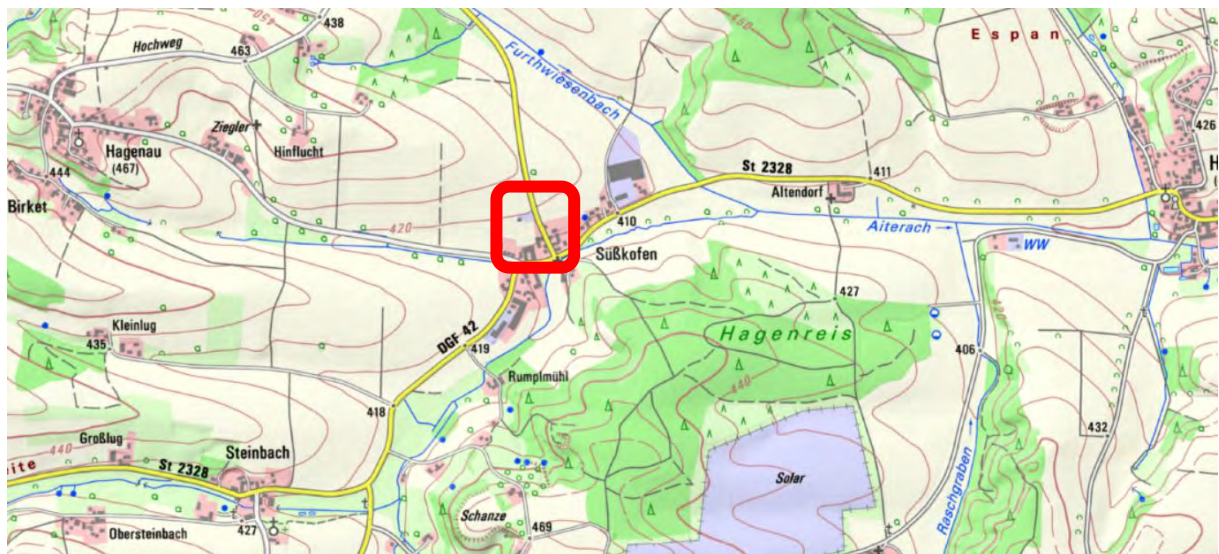
Die Mischgebietsfläche ist ein schmales Grundstück an der Erschließungsstraße DGF42.

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 Riegelbebauung 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 Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Kreisstraße DGF42 im Osten des Geltungsbereichs. Es ist eine zentrale Zufahrtsstraße mit Anbindung an die DGF42 geplant. Die Bau Grenzen 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.



Topographische Karte mit Planungsgebiet

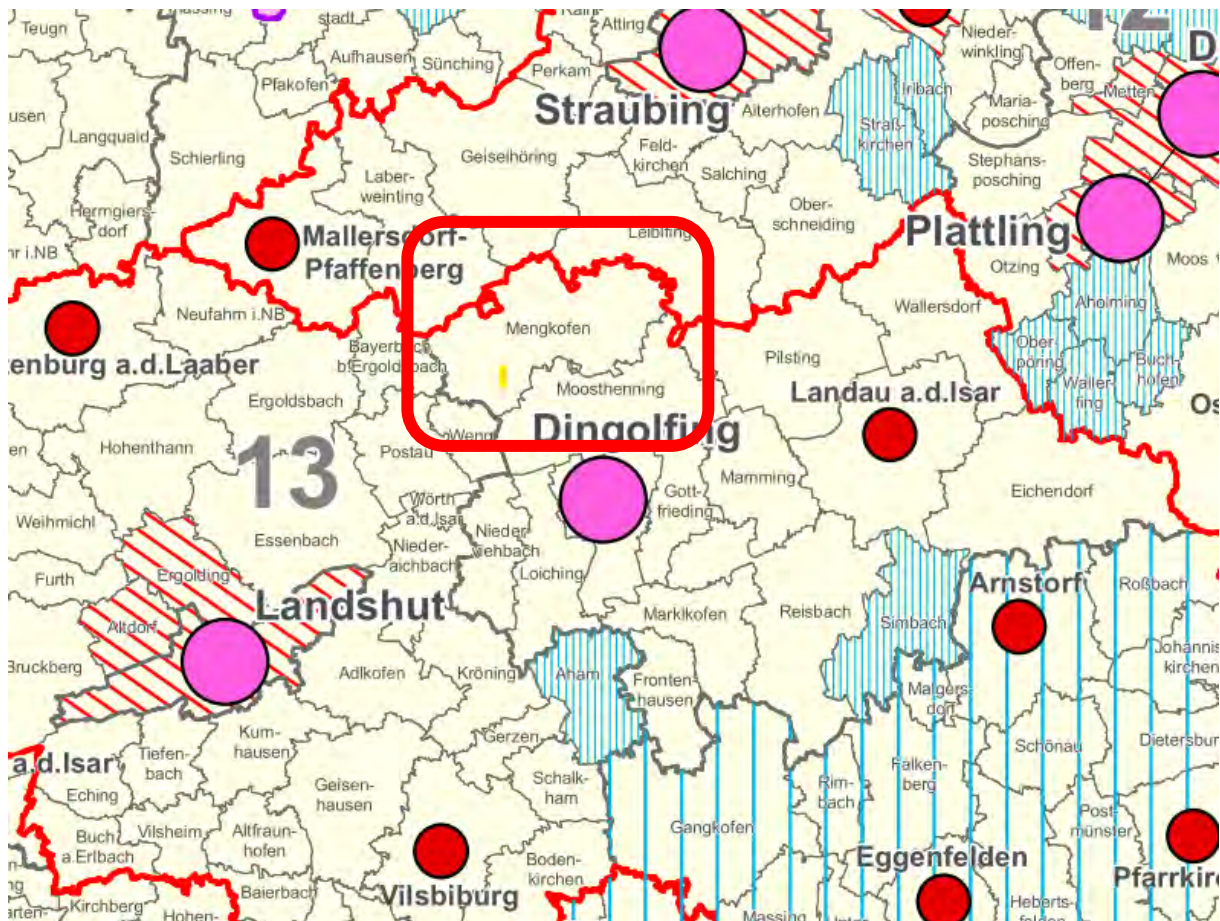
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

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 15.11.2022

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.

In der Karte B1 „Natur und Landschaft“ ist die östlich des Planungsgebietes verlaufende Aiterach als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen: Nr. 14 „Bach- und Flusstäler sowie Hügellandgebiete mit hohem Anteil schutzwürdiger Lebensräume im Donau-Isar-Hügelland“. 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 ablagerungsbedingte 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 aus 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

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	hoch	gering	mittel

2.2. Schutzgut Klima und Luftthygiene

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 luftthygienischen 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 (CO₂, 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 (CO₂, 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

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
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

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	mittel	gering	gering

2.4. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung

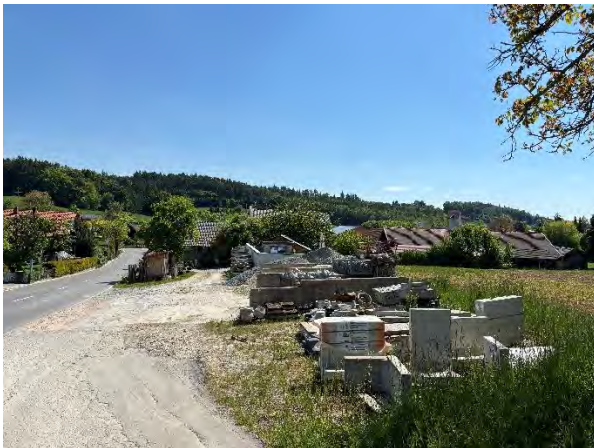
Im Untersuchungsgebiet liegen keine Schutzausweisungen gem. BNatSchG, Bay-NatSchG und / oder EU-FFH-RL (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der EU) vor.

Der Geltungsbereich des Gebietes liegt am nordwestlichen Ortsrand von Süßkofen, westlich der Kreisstraße DGF42. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,563 ha. Davon sollen ca. 830 m² als Mischgebietsfläche und ca. 4.800 m² als 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, bestehend 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 Kreisstraße 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.

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

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
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. 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

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
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 Auswirkungenintensität 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 Städtebau“ 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 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 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 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.

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:

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken mit einer zulässigen GRZ von 0,35 und 0,8 Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß

		<ul style="list-style-type: none"> • Sachgerechter Umgang mit anfallendem Boden (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens) • Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden • Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen
Klima und Lufthygiene	Überbauung, Schadstoffemission	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen; z.B. keine vollversiegelten Parkplätze
Wasser	Überbauung, Schadstoffeintrag	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei privaten PKW-Stellplätzen. • Reduzierung der Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch fachgerechten Umgang mit Treibstoffen, Öl- und Schmierstoffen u. ä., sowie regelmäßige Wartung von Maschinen
Arten und Lebensräume	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von für Tier- und Pflanzenarten wertvollen Strukturen im Rahmen der festgesetzten privaten Eingrünungen (mit Baum-/Heckenpflanzungen) • Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit (v. a. Kleinsäuger) durch Festsetzung von für Kleintieren durchgängigen Einfriedungen • Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung • Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt, welche staubdicht und eingekoffert sind • Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten. Darüber hinaus ist der Bodenabtrag außerhalb der Brutzeit der Feldlerche ausschließlich von Oktober bis Februar durchzuführen

Orts- und Landschaftsbild	Fernwirkung, Beeinträchtigung bestehender bzw. Neuschaffung negativer Blickbeziehungen	<ul style="list-style-type: none"> • Einbindung des geplanten Gewerbegebiets in die Landschaft durch wirksame Eingrünungsmaßnahmen • Einpassung des Baugebietes in die örtlich gegebene Topographie
Mensch	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> • Eingrünung des Projektgebiets um Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen zu minimieren • Gewährleistung der Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 ff DSchG

4.2. Eingriffsermittlung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Gemeinde Mengkofen wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ an. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben und per Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

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.

Eine vereinfachte Bilanzierung bzw. ein Entfall des naturschutzrechtlichen Ausgleiches nach Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ist nicht möglich (vgl. Seite 12 und 13 Leitfaden). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE SÜSSKOFEN-NORDWEST“ umfasst insgesamt eine Fläche von 0,563 ha.

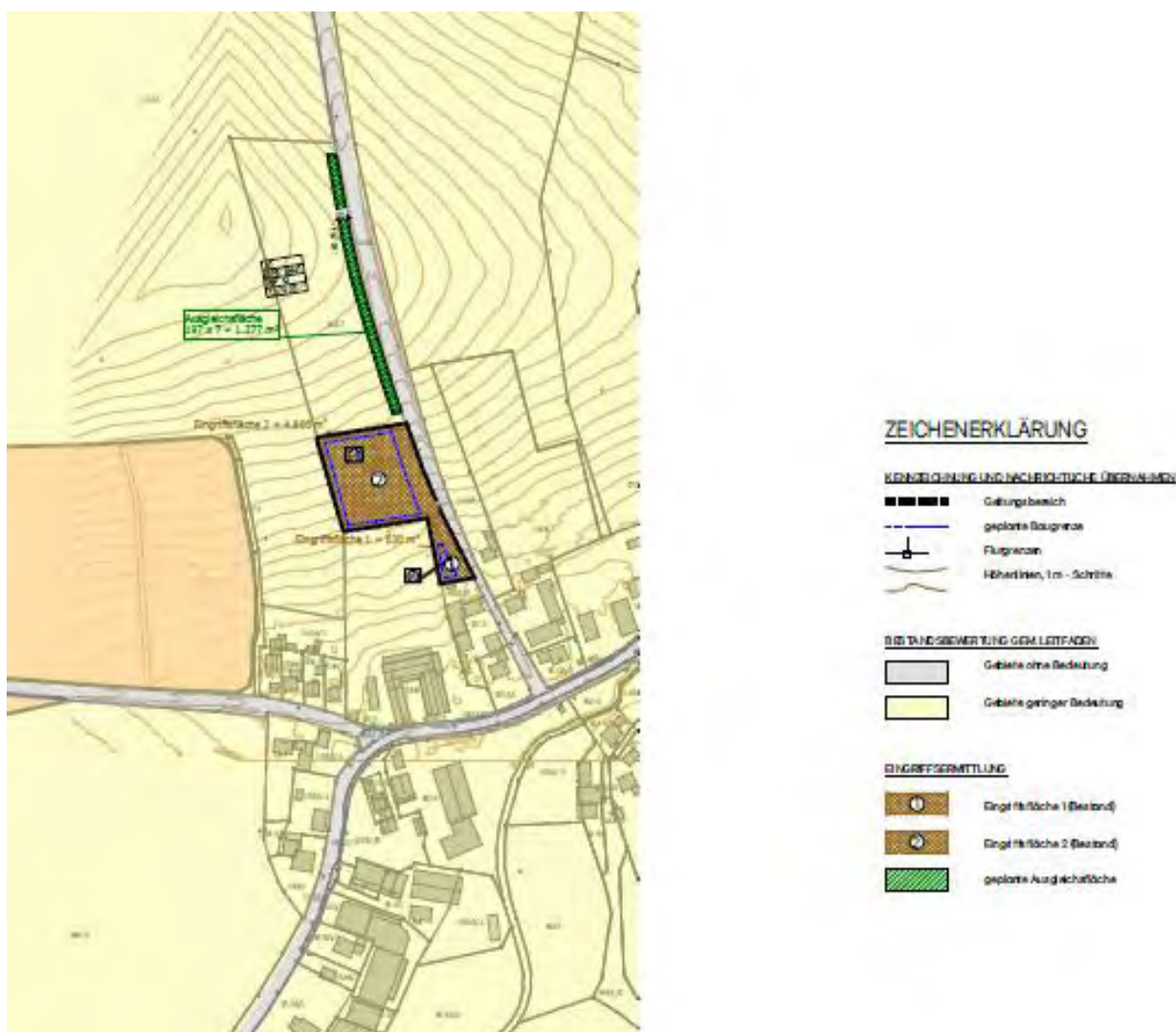
Die Planungsfläche setzt sich zusammen aus:

- dem zu überplanenden Dorfgebiet von Flurnummer 1513/3
- landwirtschaftlicher Ackerfläche im Norden.

Mit dem Bebauungsplan wird auf der Flurnummer 1513/3 eine Mischgebietsfläche und auf einer Teilfläche von Flurnummer 1637 eine Gewerbegebietsfläche festgesetzt.

Als Eingriffe sind diejenigen Flächen ausgleichsrelevant, in denen Festsetzungen getroffen werden, welche bauliche Veränderungen zulassen und damit negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt entwickeln können.

Flächen, auf denen durch die Festsetzungen keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmaßnahmen ermöglicht werden, sind nicht als Eingriff zu bewerten und sie erzeugen keinen Ausgleichsbedarf. Für den hier vorliegenden Bebauungsplan liegen keine solchen Flächen vor.



Darstellung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Gebiete und Eingriffsschwere (siehe auch Plan „Bestandsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“)

Bewertung des Ausgangszustandes

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung zugeordnet). Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt anhand der Festlegung der von dem Eingriff betroffenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT). Die Bewertung des Ausgangszustandes der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung pauschal anhand des rechnerischen Mittelwertes der jeweiligen Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppe.

Folgende Tabelle zeigt den Zusammenhang von naturschutzfachlicher Bedeutung und Wertpunkten auf:

Naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen	WP gemäß BayKompV	Mittelwert für pauschale Bewertung
gering	1-5	3
mittel	6-10	8
hoch	11-15	Kein Mittelwert, WP gem. BayKompV

Ein nördliche Teil des Planungsgebietes wird aktuell als Intensivacker genutzt und entsprechen somit den BNT-Code A 11 (intensiv bewirtschaftete Äcker). Diese Flächen fallen in die Kategorie „**geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen**“.

Der südliche Teil des Planungsgebietes wird bereits als Lagerfläche genutzt, war aber vorher ebenfalls Ackerfläche und wird somit ebenfalls als Intensivacker mit BNT-Code A 11 angenommen.

Darstellung des Planungsvorhabens und Ermittlung der Eingriffsschwere

Für eine praxisgerechte Ermittlung wird bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche angesetzt. Über den Beeinträchtigungsfaktor sind auch die Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Grünflächen und/oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugrundstück zugeordnete und ihm dienenden verkehrsübliche Erschließung.

Im vorliegenden Fall werden die kompletten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als Eingriffsfläche herangezogen.

Bzgl. der Eingriffsschwere wird, angelehnt an den Leitfaden zur Eingriffsregelung, ein Beeinträchtigungsfaktor festgelegt.

Für das MI wird eine Eingriffsschwere von 0,35 aufgrund der GRZ festgelegt.

Für das GE wird eine Eingriffsschwere von 0,8 aufgrund der GRZ festgelegt.

Die Bestandsaufnahme mit Bewertung hat gezeigt, dass das betroffene Gebiet eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen aufweist.

4.3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Gemeinde Mengkofen wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Der Verlust von flächenbezogenen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs. Der Ausgleichsbedarf berechnet sich gemäß der nachfolgend abgebildeten Gleichung:

Ausgleichs- bedarf	=	Eingriffsflä- che	x	Wertpunkte BNT/ m ² Eingriffsfläche	x	Beeinträchtigungs- faktor (GRZ)	-	Planungsfaktor (Vermeidungs- Maßnahme)
-----------------------	---	----------------------	---	--	---	------------------------------------	---	--

Die Eingriffsschwere des bestehenden Gewerbegebietes ergibt sich aus den vorhandenen Grundflächen (bebaute und versiegelte Flächen) im Verhältnis zur Größe des zu überplanenden Gebiets (s. auch Plan „Bestandsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“).

Gemäß der o.a. Gleichungen berechnet sich für das hier behandelte Bebauungsplanverfahren der Ausgleichsbedarf wie folgt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume (Bestandsfläche) MI (Eingriffsfläche 1)								
872 WP	=	830 m ²	x	3 WP (BNT X11/A11)	x	0,35	-	
Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume (Bestandsfläche) GE 1 (Eingriffsfläche 2)								
11.520 WP	=	4.800 m ²	x	3 WP (BNT A11)	x	0,8	-	
12.392 WP	=	Summe Wertpunkte Ausgleich gesamt						

4800+830 = 5.630 m² (Geltungsbereichsfläche)

4.4. Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen

Es wird eine externe Ausgleichsfläche auf einer Teilflächen der Flurnummern 1637 Gemarkung Mühlhausen, Gemeinde Mengkofen festgesetzt.

Aktuell wird die Teilfläche für die Ausgleichsfläche der Flurnummer 1637 als intensiv bewirtschaftete Ackerflächen genutzt. Dies entspricht dem BNT-Code A11.

Ausgleichskonzept:

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, auf einer Teilfläche der Flurnummern 1637 einen Komplex aus artenreichem Extensivgrünland mit einer Streuobstwiese, BNT-Code B441, zu erstellen.

Zu Erreichung des Zieles des Ausgleichskonzeptes werden konkret folgende Maßnahmen umgesetzt:

Streuobstbestand auf artenreichem Extensivgrünland:

Da die Entwicklung innerhalb von 25 Jahren erfolgt, ist kein Abschlag von Wertpunkten anzusetzen. Der Grundwert wird in der Biotopwertliste mit 12 WP angegeben.

a) artenreiches Extensivgrünland

Zur Aushagerung soll die Fläche in den ersten 3 Jahren 3 – bis 5-mal pro Jahr gemäht werden. Nach erfolgter Aushagerung sollte, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau, vorrangig eine Mähgutübertragung von

geeigneten heimischen Spenderflächen vorgenommen werden. Die Mahd der Spenderfläche sollte ab Mitte Juni, zum Zeitpunkt der Samenreife der meisten Arten, erfolgen. Das Mähgut sollte direkt nach dem Schnitt aufgeladen und zur Empfängerfläche gebracht werden, um möglichst wenig Samen zu verlieren und auf der Empfängerfläche gleichmäßig ausgebracht werden. Hier eignet sich der Einsatz eines Ladewagens mit Kurzschnitteinrichtung und Dosierwalzen (Schichtdicke 3-5 cm). Das Mähgut sollte bei Bedarf (hohe Feuchtigkeit etc.) in den ersten Wochen gewendet werden, um Schimmelbefall zu vermeiden. Je nach Entwicklung des Ziel-Artenbestandes kann eine nochmalige Mähgutübertragung notwendig werden. **Als Spenderflächen eignen sich insbesondere hochwertige Bestände mit regional charakteristischer Artenzusammensetzung und möglichst hoher Abundanz der Zielarten, einschließlich seltener und gefährdeter Arten. Da Artenzusammensetzung und Samendichte jährlich stark variieren können, empfiehlt sich vor der Beerntung eine Überprüfung des aktuellen phänologischen Zustandes der Spenderfläche und in Jahren mit extrem niedrigem Samenansatz der Verzicht auf eine Beerntung. Die Spenderflächen sollten darüber hinaus in möglichst geringer Entfernung (< 20 km) zu den Empfängerflächen liegen. Je größer die Distanzen, umso höher ist die Gefahr einer genetischen Veränderung der lokalen Flora.** Steckbrief 6510 Flachland-Mähwiesen, BfN, 2013

b) Streuobstbestand

Die beste Pflanzzeit für Obstbäume ist der Herbst bei frostfreiem Wetter (Oktober / November), damit die jungen Bäume noch Wurzeln ausbilden können. Als Pflanzqualität sollen Hochstämme (Stammhöhe ca. 160 bis 180 cm) gebietsheimischer, möglichst alter Obstsorten verwendet werden wie beispielsweise Klarapfel, Ulmer Butterbirne, Lützelbachser, Bohnapfel oder Boskop. Zur Artenauswahl kann die Liste „Alte Obstsorten – geeignet für Süddeutschland“ herangezogen werden. Die Pflanzabstände sollten bei versetzter Pflanzweise mind. 10 m innerhalb und mind. 10 m zwischen den Reihen betragen. Auf ausreichend große Pflanzlöcher und eine Sicherung der Bäume mit Pflanzpflocken ist zu achten. Die Obstbaumanpflanzungen sind mit einem Verbisschutz für mind. 5 Jahre zu sichern. Ausgefallene Obstbäume sind nachzupflanzen.

Pflege

in Anlehnung an oben genannten Maßnahmen zur Erreichung / Erhaltung der Entwicklungsziele

1) Streuobstwiese auf artenreichem Extensivgrünland

a) artenreiches Extensivgrünland

In den darauffolgenden Jahren soll max. 1- bis 2- mal pro Jahr gemäht werden, je nach tatsächlicher Aufwuchsmenge (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni, zweite Mahd im Spätherbst). Bei der Mahd soll auf eine (Tier-) schonende Methode, beispielsweise durch den Einsatz eines Balkenmähers o.ä. gesetzt werden. Weiterhin soll die Mahd abschnittsweise (zeitlich und räumlich alternierend) durchgeführt werden, um der Fauna durchgängig Rückzugsorte zu ermöglichen. Das Mähgut soll mind. 2 Tage auf der Fläche verbleiben, damit die Samen ausfallen können, muss aber anschließend abgefahren werden (kein Mulchen). Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist generell untersagt. Zudem ist eine völlige Bewirtschaftungsruhe bis mind. zum 15. Juni des Jahres einzuhalten. Bei jeder Mahd werden räumlich alternierend auf mind. 10 % der Fläche Bracheflächen belassen (vorzugsweise die artenreichsten Bestände). Je nach tatsächlicher Aufwuchsmenge kann auch eine dreimalige Mahd pro Jahr erforderlich werden.

Sollten Problemarten wie Greiskräuter, Ampfer und invasive Neophyten auftreten, so kann bei Bedarf zur gezielten Bekämpfung eine Anpassung der Pflege notwendig werden.

b) Streuobstbestand

Je nach Entwicklungszustand der Obstbäume kann nach einigen Jahren eine gezielte Düngung der Bäume notwendig werden, zumal auf die Düngung des umgebenden Grünlands verzichtet wird. Eine Düngung kann mit Feststoffmist, Asche aus organischem Material oder mittels Mulchen im Wurzelbereich der Obstbäume vorgenommen werden.

Ansonsten sind die Bäume durch einen fachgerechten Obstbaumschnitt (jährlicher Erziehungschnitt in den ersten ca. 3 Jahren und danach alle 3 bis 5 Jahre Pflegeschnitt) zu entwickeln und zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sollten bevorzugt zwischen Januar und 28. Februar durchgeführt werden. Es ist aber auch ein Herbstschnitt ab 01. Oktober außerhalb der frostfreien Zeit möglich.

Berechnung:

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogenen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der nachfolgend dargestellten Matrix:

Ausgleichsumfang	=	Fläche	x	Prognosezustand (nach Entwicklungszeit)	Entwicklungsziel	-	Ausgangszustand
------------------	---	--------	---	--	------------------	---	-----------------

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten pro Quadratmeter. Maßgebend ist der Vergleich des Zustandes der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand). Wenn Maßnahmen erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr vollständige Funktionsfähigkeit einnehmen können, kann nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden. Dies geschieht durch einen Abschlag von dem Biotopwert, der erst mit Erreichung des Endzustandes des Zielbiotoptyps anzunehmen ist (Timelag).

Da als Zielzustand auf den hier behandelten Ausgleichsflächen ein Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (BNT-Code B441) angestrebt ist, ist mit einer Entwicklungszeit von bis zu 25 Jahren zu rechnen. Daraus resultiert kein Abschlag von Wertpunkten. Konkret bedeutet dies, dass Ausgleichsmaßnahmen mit 12 Wertpunkten angerechnet werden können.

Der Wertzuwachs pro Quadratmeter beträgt somit 9 Wertpunkte.

Der konkrete Ausgleichsumfang für das hier behandelte Bebauungsplanverfahren berechnet sich somit wie folgt:

Ausgleichsumfang	=	Fläche	x	Prognosezustand (nach Entwicklungszeit)	Entwicklungsziel	-	Ausgangszustand
Ausgangszustand BNT A11 (X11) (Eingriffsfläche 1 - MI)							
872 WP	=	97 m ²	x	12 WP	BNT-Code B441 Streuobstwiese	-	3 WP
Ausgangszustand BNT A11 (Eingriffsfläche 2)							
11.520 WP	=	1.280 m ²	x	12 WP	BNT-Code B114 Streuobstwiese	-	3 WP

Demnach wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.377 m² für das Bebauungsplanvorhaben festgesetzt.

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde Mengkofen befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist durch den Flächeneigentümer zu veranlassen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Gemäß Einführungserlass zum Europarechtanpassungsgesetz (EAG) handelt es sich bei den laut § 10 BauGB zu prüfenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung innerhalb des betreffenden Planungsgebietes. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes handeln können alternative Standorte ausgeschlossen werden. Auch andere Alternativen innerhalb des Geltungsbereiches (insbesondere solche mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft) drängen sich nicht auf.

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. Der Bebauungsplan „GE Süßkofen-Nordwest“ 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
Boden	mittel	hoch	gering	mittel
Klima und Luftthygiene	gering	gering	gering	gering
Grund- und Oberflächenwasser	gering	mittel	gering	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering

Orts- und Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	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