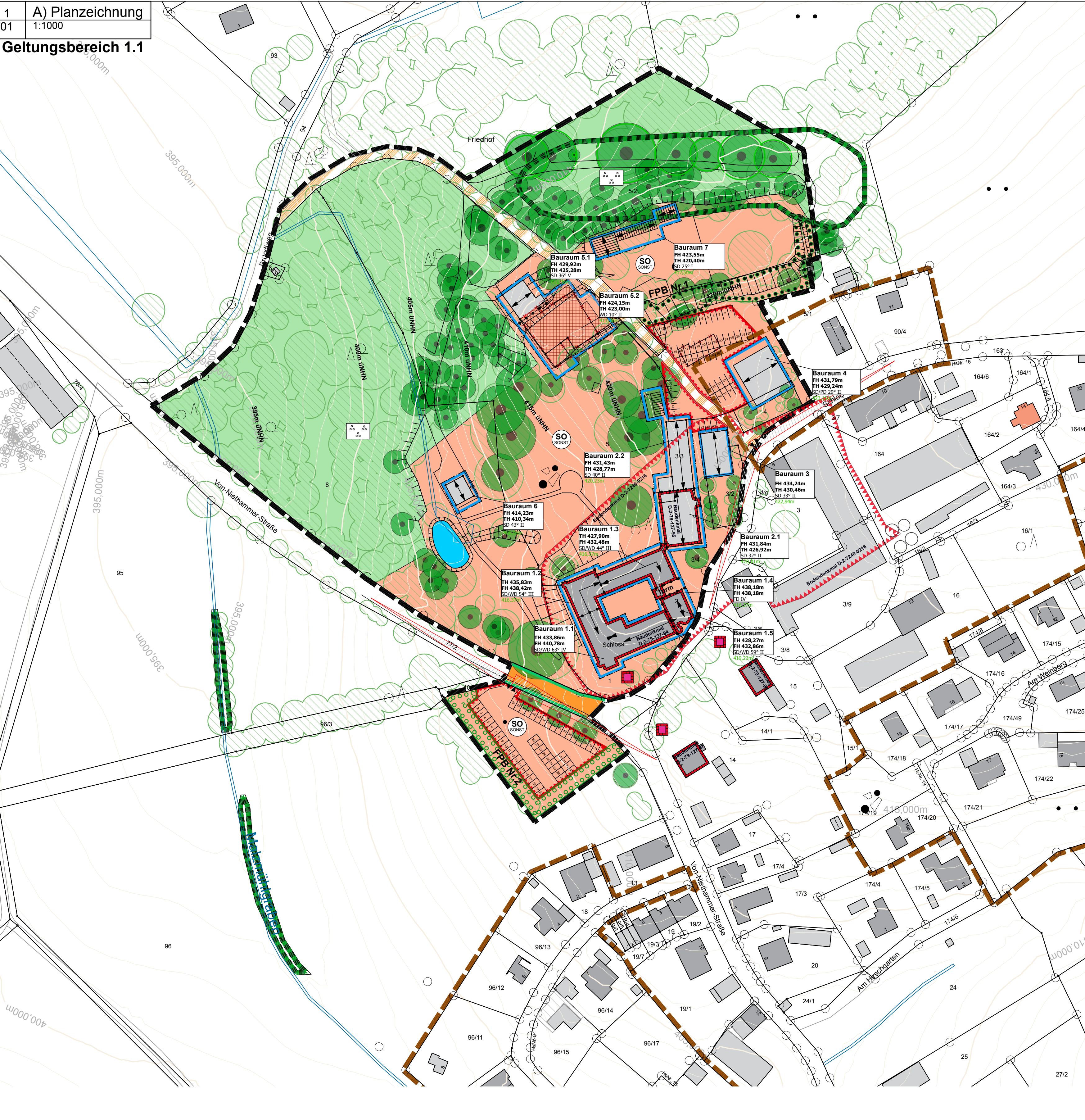


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit int. Grünordnung und Vorhaben- Nutzungs Erschließungsplan

"Sondergebiet Schloss Tunzenberg"



**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Mengkofen im Landkreis Dingolfing-Landau erlässt aufgrund - der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - der Planzeichenverordnung (PlanZV) - in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Schloss Tunzenberg" als **S a t z u n g**.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Sondergebiet Schloss Tunzenberg" ist die Planzeichnung M 1:1000 vom 16.12.2025 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Kläranlage Erweiterung II“ besteht aus:

1. Planzeichnung M 1:1000 mit zeichnerischem Maß vom 16.12.2025 und den planischen und textlichen Festsetzungen sowie textlichen Hinweisen
2. Begründung (Teil F) vom 16.12.2025
3. Umweltbericht (Teil G) vom 16.12.2025
4. In der Kraft nach § 3 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
5. Geotechnische Stellungnahme B2511568 vom 03.12.2025
6. Schalltechnischer Bericht S2511126 vom 16.12.2025

Gemeinde Mengkofen, den \_\_\_\_\_

Thomas Hieninger, 1. Bürgermeister

**B. Festsetzung durch Planzeichen**

**01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauNVO; §§ 1-11 BauNVO)

01.01 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit Bezug zu textlicher Festsetzung D. 1.1.

**02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauNVO, § 16 BauNVO)

02.01 Unterschiedliches Maß baulicher Nutzung

02.02 Bauraumbezeichnung mit Bezug zu textlicher Festsetzung Nr. 2.2.1 (Maß baulicher Nutzung)

02.03 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

02.04 Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe

02.05 Maximal zulässige Firsthöhe

**03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

03.01 Baugrenze (mit Bestimmungslinie gestrichelt)

**06 VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

06.01 Straßenverkehrsflächen - öffentlich

06.02 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

06.03 Einfahrt bzw. Ausfahrt nur in Pfeilrichtung zulässig

**09 GRÜNLÄCHEN**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

09.01 Grünfläche (Privat)

09.02 Parkanlage

**10 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**  
(§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

10.01 Wasserfläche, hier bestehender Teich

**13 SCHUTZ, PFLEGE/ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

K.1 Entwicklung einer Streuobstwiese

13.2 Bäume - Anpflanzen

13.3 Bäume - Erhaltung

13.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bezug zu textlicher Festsetzung D.6.1.2

13.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern mit Bezug zu textlicher Festsetzung D.6.1.1

13.6 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

13.7 Naturdenkmal

**B. Festsetzung durch Planzeichen**

**14 STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ**  
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

13.1 Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen hier Baudenkmal mit Bezeichnung

13.2 Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen hier unbewegliche Kulturdenkmale mit Bezeichnung

13.3 Flächen die dem Grabungsschutz unterliegen, hier Bodendenkmal mit Bezeichnung

**15 SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

15.1 Räumlicher Geltungsbereich

15.1 Sichtdreieck für 50 km/h 70m Länge / 3m Tiefe

15.2 zulässige Dachform, SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pultdach

15.3 maximal zulässige Dachneigung

15.4 Firstrichtung festgesetzt

**C. Hinweise durch Planzeichen**

C.01 Flurgrenze

C.02 Flurnummer

C.03 bestehendes Hauptgebäude

C.04 bestehendes Nebengebäude (GA/CAN)

C.05 vorgeschlagenes Hauptgebäude

C.06 vorgeschlagenes Nebengebäude

C.07 bestehendes Gelände DGB 5, 0,5m Schritte

C.08 sonstige Wasserflächen (Graben, Bach)

C.09 Geltungsbereich rechtskräftiger Satzungen

C.10 Derzeit am Gebäude anstehender tieferer Punkt gem. LOD2 Daten

C.11 Sonstiger Baum- und Strauchbestand

C.12 Naturdenkmal

C.13 Gebäudebestand wird abgebrochen

C.14 BNT Ziel 1 - WP wegen nicht Erreichens des Entwicklungsziels innerhalb von 25 Jahren

C.15 gepflanzte Gebäude

C.16 geplante Fassadengrenze

Pflegemaßnahmen: Grünland, 1 bis 5 Jahre: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnitthäufung, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt ist eine Bewirtschaftungsruhe von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel

Obstbäume, nur Erziehungs-, Pflugschnitt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen

prog. Entwicklungszeit: Obstbestand 40-50 Jahre

7.1.2 Zeitpunkt der Umsetzung: Die Anlage der zusätzlichen Ausgleichsfläche muss spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der neuen Anlage (Parkplatz auf Flurnummer 96 bzw. Neubau in Bauraum 7) erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

**D. Festsetzungen durch Text**

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Das Sondergebiet „Schloß Tunzenberg“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen die in Zusammenhang mit der Herstellung, dem Betrieb der Brauerei, der Gastronomie und Beherbergung stehen samt der jeweils für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen. Zulässig sind auch Wirtschaftsgebäude, Lager- und Maschinenhallen und Wohnnutzung, Technik, Lager und Sanitärräume sind in allen Teilbereichen zulässig.

In den jeweiligen Bauräumen sind folgende Nutzungen zulässig:

Bauraum 1.1: Bauraum 1.2, Bauraum 1.3, Bauraum 1.4:

- kulturelle Veranstaltungen, Beherbergung, Gastronomie, Wohnen, Büro, Seminarräume, Trauerräume, Räume für Vorträge
- Bauraum 1.5: kirchliche Veranstaltungen, Trauungen
- Bauraum 2.1: Wohnen, Gastronomie, Beherbergung, kulturelle Veranstaltungen
- Bauraum 2.2: Gastronomie, Beherbergung, kulturelle Veranstaltungen
- Bauraum 3: Gastronomie, Beherbergung, kulturelle Veranstaltungen, Wirtschaftsgebäude
- Bauraum 4: Wirtschaftsgebäude, Werkstatt-Maschinenhalle
- Bauraum 5.1: Brauerei, kulturelle Veranstaltungen, Gastronomie, Werkstatt-Maschinenhalle
- Bauraum 5.2: Brauerei, kulturelle Veranstaltungen, Gastronomie
- Bauraum 6: Wohnen, Beherbergung, kulturelle Veranstaltungen
- Bauraum 7: Gastronomie, Freizeitanlagen, sportliche Zwecke

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 maximal zulässige Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl für Gebäude beträgt 0,2 bezogen auf die Fläche des Sondergebietes Fläche SO = 25.445qm

2.1.2 Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i. S. des § 14 (Wege, Sitzplätze, etc.) bis zu einer maximalen Überschreitung von 50 % überschritten werden. Die Flächen mit Pflanzbindungen (B 13.4 und B 13.5) werden bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche als „Sondergebietfläche“ berücksichtigt. Nebengebäude werden auf eine maximale Grundfläche von 200qm außerhalb der Bauräume begrenzt.

2.2 Maximale zulässige Wand-/Firsthöhen

Die maximale zulässige traufseitige Wand- und Firsthöhe definiert sich durch nachfolgend festgesetzte Höhenpunkte in Meter ü. NNH. (über NormalHöhenNull).

Die traufseitige Wandhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachoberkante bzw. an der Oberkante der Altkonstruktion. Die Firsthöhe wird am höchsten Punkt des Daches gemessen. (TH = Traufseitige Wandhöhe, FH = Firsthöhe)

Bauraum 1.1: TH 433,86m FH 440,78m  
Bauraum 1.2: TH 435,83m FH 438,42m  
Bauraum 1.3: TH 427,98m FH 432,48m  
Bauraum 1.4: TH 438,18m FH 438,18m  
Bauraum 1.5: TH 432,86m FH 428,27m  
Bauraum 2.1: TH 431,84m FH 428,27m  
Bauraum 2.2: TH 431,84m FH 428,27m  
Bauraum 3: TH 431,84m FH 428,27m  
Bauraum 4: TH 431,84m FH 428,27m  
Bauraum 5.1: TH 431,84m FH 428,27m  
Bauraum 5.2: TH 422,00m FH 424,15m  
Bauraum 6: TH 414,23m FH 420,40m  
Bauraum 7: TH 420,40m FH 423,55m

2.2.2 Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen) sind über die Dachfläche hinaus nur zulässig, wenn sie eine Höhe von 3,0 m gemessen von der Dachoberkante und eine Grundfläche von maximal 5% des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

2.3 Geländeveränderungen

2.3.1 Es sind Abragungen und Aufschüttungen bis maximal 1,0 m zulässig.  
Für Entwässerungsanlagen sind auch Abragungen bzw. Aufschüttung bis 3,0m zulässig.

**3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsflächen**

3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen können entsprechend der Festsetzungen bebaut werden. Ein volles Ausschöpfen der Baugrenzen kann bedingt durch entsprechende Festsetzungen (wie z.B. GRZ, Abstandsflächen) beschränkt sein.

3.2 Abstandsflächen

Es wird die Geltung der Abstandsflächensetzung der Gemeinde Mengkofen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung angedeutet.

Zufahrten, Wege, Aufstell- und Parkplatze, Freizeitanlagen, Zuananlagen, Speisegeräte, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Entwässerungseinrichtungen, Freizeitanlagen, Bergarten, Sitzplätze und Bühnen. Deren Flächen sind bei der unter D.2.1.2 genannten Überschreitung zu berücksichtigen).

3.3 Außenbau der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen sind zulässig, ausgenommen hiervon ist die private Grünfläche, hier erfolgt eine gesonderte Festsetzung über die Zulässigkeit von Anlagen:

Zufahrten, Wege, Aufstell- und Parkplatze, Freizeitanlagen, Zuananlagen, Speisegeräte, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Entwässerungseinrichtungen, Freizeitanlagen, Bergarten, Sitzplätze und Bühnen. Deren Flächen sind bei der unter D.2.1.2 genannten Überschreitung zu berücksichtigen).

3.4 Zulässig sind in einem untergeordneten Umfang, bis zu einer Gesamtfläche von 200qm Grundfläche bezogen auf das gesamte Sondergebiet auch, freistehende Mäuer mit einer Höhe von max. 2,50m, einzelne Zausäulen (max. 50 Stück) mit einer Grundfläche bis zu 2qm je Säule, Skulpturen und Brunnenanlagen bis zu 20qm je Einzelanlage.

**4. Bauliche und städtebauliche Gestalt**

4.1 Zulässige Dachneigung und -form

Für Haupt- und Nebengebäude:

Es sind nur Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig, die Dachform und Dachneigung definiert sich durch Festsetzung durch Planzeichen. Innerhalb des BauRaumes 1.1 ist der Turm auch als Flachdach zulässig. Untergeordnete Neubauten wie z.B. Eingangsüberdachungen oder Turmbauwerke sind auch als Flachdach zulässig.

Für verbleibende Nebengebäude:

Flachdach, Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen bis max. 45° zulässig.

4.2 Dachaufbauten

Es sind nur technische Einrichtungen (wie z.B. Lüftungen, Kamine, etc.) sowie Solar und Photovoltaikanlagen zulässig. Zulässig sind auch Dachaufbauten.

Auf Baudenkmalen sind Dachaufbauten mit dem Denkmalamt abzustimmen.

4.3 Dachneigung:

Sattel- und Walmdächer sind nur in rot bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen, beschichteten Blechdächern oder Edelstahlblechen zulässig.

Es sind aus Gründen des Gewässerschutzes Zink-, Kupfer- oder Bleidachneigungen nur bis max. 50 qm zulässig. Zulässig sind auch Dachbegrünungen.

4.4 Fassadengestalt:

Die Fassadenflächen von baulichen Anlagen und Gebäuden sind in Weiß oder in gedeckten Farbtönen zu halten. Große Farbgebungen sind unzulässig. Werbeanlagen an Fassaden sind nur im Rahmen der zulässigen Gastronomie, Brauerei und Beherbergung zulässig, sowie Beschreibungen die dem Nutzungszweck des Schloßes dienen.

**5. Stellplätze und Verkehrsrflächen**

5.1 Stellplätze, Lagerflächen und sonstige Verkehrsflächen, die nicht aus funktionalen Gründen versiegelt sein müssen und/oder keine schädliche Verunreinigungen des Grundwassers zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Es gilt die Stellplatzsetzung der Gemeinde Mengkofen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**6. Grünordnung**

6.1 Pflanzbindungen:

6.1.1 Fläche mit Pflanzbindung FPB Nr.1 (Erhalt und ggf. Nachpflanzung): Innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung FPB Nr.1 sind mindestens 20 heimische Bäume 1. oder 2. Wuchsrunde dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall eines Baumes ist in der Vegetationsperiode nach Ausfall gem. den Artenlisten E. 5.4.1 bis E. 5.4.2 in der Qualität Soli 3kv, Soli 16-18 (auch als Hochstamm zulässig) Ersatz zu leisten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

6.1.2 Fläche mit Pflanzbindung FPB Nr.2 (Neupflanzung): Für die Fläche FPB Nr.2 sind 12 heimische Bäume in der Qualität Solitär/Hochstamm 2kv mß 150-200 gemäss Artenlisten E. 5.4.1 bis E. 5.4.2 und 200 Sträucher (gem. Artenliste E. 5.4.3) in zwei voneinander getrennten Reihen zu pflanzen. Die Reihe von 1,5 m und eine Abstand der Reihen von 1,5 m in der Qualität, verpflanzter Strauch ohne Ballen 2kv 3 Triebe und 60-100 cm Höhe zu erhalten oder nachzupflanzen.

6.2 Private Grünfläche, hier Parkanlage:

Die Grünfläche dient dem Zweck einer Parkanlage. Zulässig sind innerhalb der Grünfläche folgende Nutzungen und Anlagen wobei keine invasiven Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand oder Nutzungen zulässig sind, die den Baumbestand schädigen. Wasserführende Wege und Außenanlagen, Sitzplätze, Anlagen zur Tierhaltung wobei hier die maximale Grundfläche von Gebäuden auf insgesamt 300qm beschränkt wird, Zuananlagen, technische Anlagen für Ver- und Entsorgung, Entwässerungseinrichtungen.

Innerhalb der Grünfläche ist nur Regosolal Region 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion und Pflanzen der Herkunftsbegabte gebietseigener Gehölze Wuchsregion 6.1 Alpenvorland zulässig.

6.2 Sonstige Grünflächen:

Sonstige Grünflächen sind entweder als Parkanlage, Wiesenfläche oder als Baum-/Strauchpflanzung anzulegen.

6.2.1 Zeitpunkt der Pflanzung / Nachpflanzung:

Die festgesetzten Neupflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Bei Ausfall einer Pflanzung ist in der Vegetationsperiode nach Ausfall entsprechend der festgesetzten Arten und Qualitäten Ersatz zu leisten.

6.3 Sonstige Festsetzungen:

6.4.1 Neupflanzungen von Koniferen wie z.B. Thuja, Fichte, Zypresse und Tanne sowie Kirschlorbeer als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.

6.4.2 Bestandsvegetation ist während der Bauphase durch einen Bauman zu schützen.

Innerhalb des Sondergebietes sind Hang- und Schotterflächen mit nicht gebietseigenen heimischen Bäume wie z.B. Platane, Walnuss, etc. zulässig.

**7. Ausgleichsflächen**

7.1 Es werden folgenden Kompensationsflächen gemäß § 1a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“ zugeordnet. Diese lauten wie folgt:

7.1.1 Fläche Nr. K.1:

Lage/Planummer: 4167/2 und 4169 jeweils Teilflächen

Gemarkung: Gottfrieding Fläche: 2.032 qm

Entwicklungsziel: Entwicklung eines Streuobstwiesens auf mäßig extensiv genutztem artenreichen Grünland

BNT Bestand: G 211 (6 WP)

BNT Ziel: 1 - WP mittlere bis alte Ausprägung

time lag: -1 WP wegen nicht Erreichens des Entwicklungsziels innerhalb von 25 Jahren

Kompensation: 2.032 qm (10-6.1) WP = 6.096 WP

Obstbäume: Pflanzung von 9 Obstbäumen in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen. Es sind nur gebietseigene Gehölze der Region 6.1 Alpenvorland zulässig.

Für Baumanhaltungen und Bäumen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu beantragen.

7.1.2 Zeitpunkt der Umsetzung: Die Anlage der zusätzlichen Ausgleichsfläche muss spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der neuen Anlage (Parkplatz auf Flurnummer 96 bzw. Neubau in Bauraum 7) erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

**D. Festsetzungen durch Text**

**8. Einfriedungen / Stützmauern**

Es ist nur eine sockellose, offene, Einfriedung bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig. Es ist ein Mindestabstand der Einfriedung zur Geländeoberfläche mindestens 10cm. Innerhalb des Sondergebietes sind auch freistehende Mäuer bis zu einer Höhe von 3,0m.

**9. Immissionsschutz**

Durch die geplante Nutzung sind keine schädlichen Emissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten, um dies sicherzustellen sind Veranstaltungen im Veranstaltungssaal in Bauraum 5.2 auf den Zeitraum bis 24:00 Uhr zu beschränken. Es ist darauf zu achten, dass bei Veranstaltungen mit musikalischer Unterhaltung Türen und Fenster geschlossen sind.

Veranstaltungen im Außenbereich, insbesondere in Bergarten und der nordöstlich liegenden Freizeitanlagen, sind auf den Zeitraum bis 22:00 Uhr zu beschränken.

Ausnahmen von dieser Beschränkung können im Sinne der technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) Absatz 7.2 in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitsdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden möglich werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten zur Tagzeit ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) und nachts ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) eingehalten wird.

**10. Wasserwirtschaftliche Belange**

10.1 Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Befestigte Dach-, Hof- und Wegflächen im Umfang von Bauraum 1, 2, 3 und 4 sind über private Rohrleitungen an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen. Nicht an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen befestigte Flächen sind vorzugsweise breitflächig unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenschicht, in den angrenzenden Wald- und Wiesenflächen zu versickern oder auf das erforderliche Maß gedrosselt z.B. über die bestehenden Technikanlagen in den Malmzirkulären abzulassen. Erhöhte Aufkonzentration in Hanglagen und damit verbundene Erosionserscheinungen sind durch konstruktive Maßnahmen (z.B. Stützschüttungen, Fächchen, Ausbuchtung von flachen Retentionsmulden) zu reduzieren. Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFV) und den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENG, DWA-A 102, DWA-M 153, DWA-A 117 und DWA-A 138-1) zu beachten.

10.2 Starkniederschläge

Die Rohfußbodenoberkante der geplanten Gebäude soll mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (dies gilt auch für Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

**11. Brandschutz**

11.1 Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen der BayFO in Verbindung mit der aktuellen DIN 14090 entsprechen. Die Zufahrten, Aufstellflächen für die Feuerwehr des Objekts müssen von Seiten des Vorhabenträgers sichergestellt werden.

Bauraum 2.1: TH 431,84m FH 428,27m

Die Zufahrten müssen nach den Vorgaben der Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr in der aktuellen Fassung angelegt werden. Die Feuerwehrzufahrten müssen für Fahrzeuge mit 10 t Achslast ausgelegt sein.

11.2 Die Löschwasserversorgung erfolgt derzeit über einen Unterflurhydranten im Bereich des BauRaumes 5.1, einem Teich ca. 50m nördlich des Geländebereiches und einem Teich westlich des BauRaumes 6.

Sofern die geforderte Löschwassermenge in der erforderlichen Menge noch nicht zur Verfügung steht, ist eine Löschwasserzisterne nach Norm mit der erforderlichen Löschwassermenge vom Vorhabenträger zu bauen.

11.3 Die Flucht- und Rettungswege sind nach den gültigen Richtlinien anzulegen; ebenso die Fluchtwegbeschilderung.

Licht ist nur zweckgebunden einzusetzen, d.h. nur wenn tatsächlich notwendig (z.B. Beleuchtung Verkehrsflächen, zeitliche und örtliche Steuerung)

- Lichtintensität ist zu begrenzen
- Licht ist auf die Nutzfläche zu lenken
- Licht ist nur einzuschalten, wenn benötigt
- Lichtfarbe mit geringstmöglichen Blauanteil ist zu verwenden

12.2 Baufeldfreimachung:

Erforderliche Rodungen, Gehölzschnittschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine Brutvögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Bauleitung während der Baufeldfreimachung).

**E. HINWEISE DURCH TEXT:**

**1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, inkl. Verkehr)**

1.1 Trinkwasserversorgung

1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers anzuschließen.

1.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

1.2.1 Die Löschwasserversorgung ist derzeit nur zum Teil durch das Trinkwassernetz (ca. 48 m³/h) gesichert, der Rest kann in dem vorhandenen Teich nördlich des Planungsgebietes (ca. 1000m³) gesichert werden. [hierzu Stellungnahme](#)

1.2.2 Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiusanforderung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast je Längeneinheit 3,50 t) ausgelegt sein. Die lichte Höhe der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m bestehend aus Bauteilen, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (Siehe hierzu BayTB 2.2.1.1).

Sieht die Planung Gebäude vor, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und nach den Gebäuden gelegenen Grundstücken und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreneinsatzes erforderlich sind. Hierbei wird auf die BayTB 2.2.1.1 verwiesen. Am Ende von Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten für Großfahrzeuge anzulegen.

1.2.3 Löschwasserbedarf

Vorhabenbezogen ist es möglich, dass eine größere Löschwasserleistung für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt wird. Diese kann durch das öffentliche Hydranten-Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder unterirdische Speicher erreicht werden. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird verwiesen. Wird der Löschwasserbedarf rein aus dem öffentlichen Hydranten-Netz abgedeckt, ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde bzw. das VWV zu bestätigen.

Der nächstgelegene Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m³/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge ist eine Löschwasserentnahmestelle im Umkreis von 300 m um das Objekt heranzuziehen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können.

Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Untereinander abzustimmen.

1.2.4 Zweite Rettungswege

Sollte der zweite Rettungswege aufgrund der Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baueingriffesverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und die Verkehrsflächen dafür vorhanden sind.

**1.3 Abwasserentsorgung**

1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind (sofern erforderlich) an die Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

1.3.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Anlagen müssen so beschaffen sein und so errichtet, unterhalten und betrieben werden, dass eine nachhaltige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist. Auf die Verordnungen über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird verwiesen.

**1.4 Oberflächengewässerbeseitigung**

1.4.1 Die Entwasserung der an die Gemeindestraße Schlossberg angrenzenden Grundstücksflächen im Umfang von BauRaum 1, 2, 3 und 4 erfolgt über den gemeindlichen Regenwasserkanal zur bestehenden Einleiste 184/28 in den Malmzirkulären. Für die vorhandene Gewässerentleitung liegt über die Gemeinde Mengkofen eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis (AZ: 42-5324/1-F-16810) für die wasserrechtliche Erlaubnis endet am 31.12.2026 und ist durch die Gemeinde Mengkofen neu zu beantragen. Aufgrund der Mundteile überwiegen bindigen Bodenverhältnisse kann anfallendes Niederschlagswasser nicht gezielt punktuell oder linienförmig über Versickerungsanlagen wie Riegeln oder Sickerschächte beseitigt werden. Niederschlags- und Oberflächenwasser ist deshalb bereits am Ort des Anfalls möglichst breitflächig verteilt einer anschlussfähigen oberflächigen Versickerung/Verdunstung/Rückhaltung in den hangabwärts Wäldern, Wiesen oder Teichflächen zuzuführen.

Hanglage des Plangebietes

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu häufiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Eine wasseressensibele Gebäudeplanung wird empfohlen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Regenwasser und Oberflächenwassers und Schlämme gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

14.3 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schotterwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schotter- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

14.4 Sofern die Anwendungsbedingungen der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFV) und den einschlägigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Unverschlussten Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, vorrangig über die belebte Bodenschicht zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnispflichtig, sofern die Anforderungen der TRENOG vom 17.02.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu beantragen.

14.5 Für Baumanhaltungen und Bäumen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu beantragen.

**15 Elektrische Erschließung.**

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

**16.1 Stützmauern**

Die mit Erdbehebungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.

**3. Altlasten / Boden**

3.1 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen (organische Auffalligkeiten oder Störstoffe) bekannt sein bzw. werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenloren a.d.M. zu informieren in Absprache mit den Behörden sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Baubwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

**E. Hinweise durch Text**

3.2 Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), der belebten Oberboden und ggf. Kulturlage. Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenlagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19371. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Bauleitung Leitfaden für die Praxis des Bundesverbands Boden e.V.“ sowie die Hinweise in der DIN 18639 zu beachten.

3.3 Schutz des belebten Oberbodens

Bei Baulitätsarbeiten sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mäen zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

Die Oberbodenschichten sind gem. DIN 18917 Abs. 3, 3 mit einer Zwischenbegrenzung aus Gefälleausgleich (aber nicht winterhartem) Lignin, Gerüst, Seif oder Raps bzw. Instandhaltung Instandhaltung oder Winterapparat anzuwenden. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke zu beachten.

3.4 Grundsätzlich nicht sich die Bepflanzung nach der angestrebten Verwertung (BbOdschV, EBV, Depone, Verfüllung von Gruben und Brüchen etc.) und ggf. nach speziell vorhandenen Schadstoffen am Herkunftsort.

Für Geländeaufschüttungen mit mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) bzw. Bodenmaterial gilt i.d.R. die Ersatzstoffverordnung (EStV). Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BbOdschV. Je nach Verwertungsweg kann für den vorgesehenen Aufbringungsort ggf. die BbOdschV einschlägig werden. Für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BbOdschV. Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen. Die DIN 19371 (10/2023) ist zu beachten.

**4. Denkmalschutz**

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DStG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Art. 8 Abs. 2 DStG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Bei baulichen Veränderungen ist vorab zu prüfen, ob eine Erlaubnis nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz erforderlich sein kann.

**5. Grünbereiche und Schutzzonen**

5.1 Baumaßnahmen sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen. Im Hinblick auf den Ver- und Entsorgungszustand ist das Plangebiet teilweise unzulässig. Bei Unterschreitung der Mindestabstände sind geeignete Schutzmaßnahmen (wie z.B. Schutzrohre) gemäß dem Merkblatt über Baumanstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen vorzusehen.

5.3 Schutzzonebereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

5.4 Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher:

Sinnigmasse Anreicherung aus heimischen Bäumen und Sträuchern sind zulässig.

5.4.1 Grobkronige Bäume 1. Wuchsrunde: (Pflanzenqualität: Solitär oder Stammstumpf 3kv SU 16-18)

- Acer platanoides – Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus – Bergahorn
- Betula pendula – Birke
- Fagus sylvatica – Eiche
- Prunus avium – Vogelkirsche
- Quercus robur – Stieleiche
- Tilia cordata – Winterlinde

5.4.2 Kleinkronige Bäume 2. Wuchsrunde: (Pflanzenqualität: Solitär oder Stammstumpf 3kv SU 16-18)

- Acer campestre – Feldahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Cornus avellana – Eberesche
- Sorbus torminalis – Elsbeere
- Sorbus aria – Mehlbeere
- Malus, Pyrus, Prunus, Prunus avium in Arten und Sorten – Äpfel, Birne, Zwetschgäse, Kirsche

5.4.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister (Pflanzenqualität: v. Str Hoe 60 - 100)

- Cornus mas – Kornelkirsche
- Cornus sanguinea – Roter Hartleutling
- Cornus avellana – Haselnuß
- Eunonymus europaeus – Pfaffenhutchen
- Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa – Schlehe
- Rhamnus frangula – Faulbaum
- Rosa carina – Hecken-Rose
- Salis in Arten – Sal-Weide
- Sambucus nigra – Holunder
- Viburnum opulus – Wasser-Schneeball

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat bei der Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mengkofen, den ..... – Siegel – Thomas Hieninger 1. Bürgermeister

**2. Bestätigung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.2025 hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Mengkofen, den ..... – Siegel – Thomas Hieninger 1. Bürgermeister

**3. Bestätigung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebau