

# BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

## ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### ÄNDERUNG NR. 16

GEMEINDE MENGKOFEN  
LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



**BREINL.** ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**  
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396  
Mobil: 0151 - 108 198 24  
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 16.12.2025  
Stand: **Vorentwurf**

Bearbeitung:  
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

<b>1. Begründung .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Beschreibung des Planungsgebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....</b>	<b>5</b>
1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) .....	5
1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans.....	5
1.3.1.3 Weitere Fachplanungen .....	6
1.3.1.4 Verfahrensart.....	6
<b>1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.....	7
1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung .....	7
1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen .....	8
<b>1.4 Angaben zum Planungsgebiet.....</b>	<b>8</b>
1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung.....	8
1.4.2 Verkehrsanbindung.....	8
1.4.3 Infrastruktur.....	9
<b>1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Umweltbericht .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1 Einleitung.....</b>	<b>13</b>
<b>2.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....</b>	<b>13</b>
2.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1).....	13
2.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2) .....	13
2.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3).....	13
2.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung.....	14
<b>2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt .....</b>	<b>14</b>
<b>2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung.....</b>	<b>14</b>
2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	14
2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden .....	14
2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung .....	14
<b>2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG.....</b>	<b>15</b>
2.2.2.1 Schutzwert Fläche.....	15
2.2.2.2 Schutzwert Mensch / Immissionen.....	16
2.2.2.3 Schutzwert Arten und Lebensräume.....	17
2.2.2.4 Schutzwert Boden/Geologie/Altlasten.....	19
2.2.2.5 Schutzwert Wasser .....	20
2.2.2.6 Schutzwert Klima/Luft .....	22
2.2.2.7 Schutzwert Landschaft /Landschaftsbild.....	22
2.2.2.8 Schutzwert Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter .....	23
2.2.2.9 Wechselwirkungen .....	24
<b>2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB .....</b>	<b>24</b>
<b>2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) .....</b>	<b>25</b>
<b>2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung .....</b>	<b>26</b>
<b>2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>26</b>
<b>2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>26</b>
<b>2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.....</b>	<b>26</b>
<b>2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....</b>	<b>26</b>
<b>2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....</b>	<b>26</b>
<b>2.4.3 Eingriffsregelung .....</b>	<b>26</b>
2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl .....	27

2.4.3.2	Ausgleichsfläche .....	27
2.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz .....	27
<b>2.5</b>	<b>Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring .....</b>	<b>27</b>
2.5.1	Standortwahl .....	27
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung .....	28
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring .....	28
<b>2.6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>29</b>

VORENTWURF

## 1. Begründung

### 1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Mengkofen plant Änderungen am Flächennutzungsplan vorzunehmen. Es soll ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO im Gemeindegebiet, Ortsteil Tunzenberg, im Bereich der Schlossanlagen erweitert werden. Anlass für die vorliegende Änderung ist die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten welche insbesondere dem Erhalt der Anlage durch bessere Nutzung des Anwesens dienen sollen. Das Vorhaben sieht vor, das bestehende und das neu geplante Sondergebiet im Nordwesten von Tunzenberg zusammenzuführen und im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet zu entwickeln. Hierfür ist der Flächennutzungsplan zu ändern und der Bebauungsplan neu aufzustellen.

Im geplanten Sondergebiet im Nordwesten von Tunzenberg am sog. Schloßberg, nördlich vom Schloss Tunzenberg, zum Teil im planungsrechtlichen Außenbereich, soll ein Gastronomie-, Beherbungsbetrieb, Veranstaltungssaal, Brauerei und Außenschankbereiche saniert werden sowie zum Teil neu entstehen. Die vorliegende Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Sondergebiet im Gemeindegebiet Mengkofen, Gemarkung Tunzenberg, schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen. Mengkofen gehört der Region Landshut (Region 13) an und liegt im Regierungsbezirk Niederbayern.

Die 16. Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Mengkofen nicht entgegen. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“ zum vorliegenden Vorhaben wird im Parallelverfahren aufgestellt.

### 1.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Vorhaben liegt im Gemeindeteil Tunzenberg, etwa 1km nordöstlich des Hauptorts Mengkofen. Die Gemeinde Mengkofen liegt im Landkreis Dingolfing-Landau, Regierungsbezirk Niederbayern und hat eine Flächengröße von 84,65 km<sup>2</sup>. Naturräumlich ist Mengkofen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP Landkreis Dingolfing-Landau) dem Donau-Isar-Hügelland zugeordnet. Durch die Gemeinde Mengkofen führt die Staatsstraße St 2111, welche südwestlich von Mengkofen in Richtung Süden abzweigt und in Richtung Autobahn A92 bzw. Dingolfing führt. Die Autobahn A 92 liegt ca. 7 km von Mengkofen entfernt. In Mengkofen gibt es keine Bahnstation, der öffentliche Nahverkehr besteht aus Busverbindungen. Tunzenberg ist über eine Gemeindestraße erreichbar, welche im Nordwesten an die Staatsstraße St2111 und im Süden, in Obertunding, an die Kreisstraße DGF12 anschließt.

Das Planungsgebiet liegt an einem im Nordwesten des sog. Schloßbergs gelegenen Hang, im Bereich des Schlosses und dessen Umfeld. Der Bereich ist umgeben von Waldflächen im Norden und Westen sowie von Siedlung im Süden und Osten. Es befinden sich gemäß Bayerischen Denkmalatlas Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebiets, außerhalb südlich davon sowie weitere auf nahegelegenen Flächen westlich und nordwestlich von Tunzenberg. Es sind keine Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Planungsgebiets, jedoch ein Naturdenkmal im Nordosten, angrenzend zum vorliegenden Planungsgebiet, ausgewiesen. Im westlichen Teil des Planungsgebiets befindet sich ein Gewässer. Im Planungsgebiet liegen wertgebende

Landschafts- und Strukturelemente vor, darunter Baumbestände alter Ausprägung sowie Gebäudestrukturen, darunter Kellergewölbe, welche als Fledermausquartiere dienen können.

## 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

### 1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

#### 1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023)

Das Planungsgebiet liegt gemäß Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region Landshut (Region 13) im „Allgemeinem ländlichem Raum“. Nächste zentrale Orte sind die Oberzentren Dingolfing und Straubing sowie die Mittelzentren Mallersdorf-Pfaffenberg und Landau a.d.Isar.

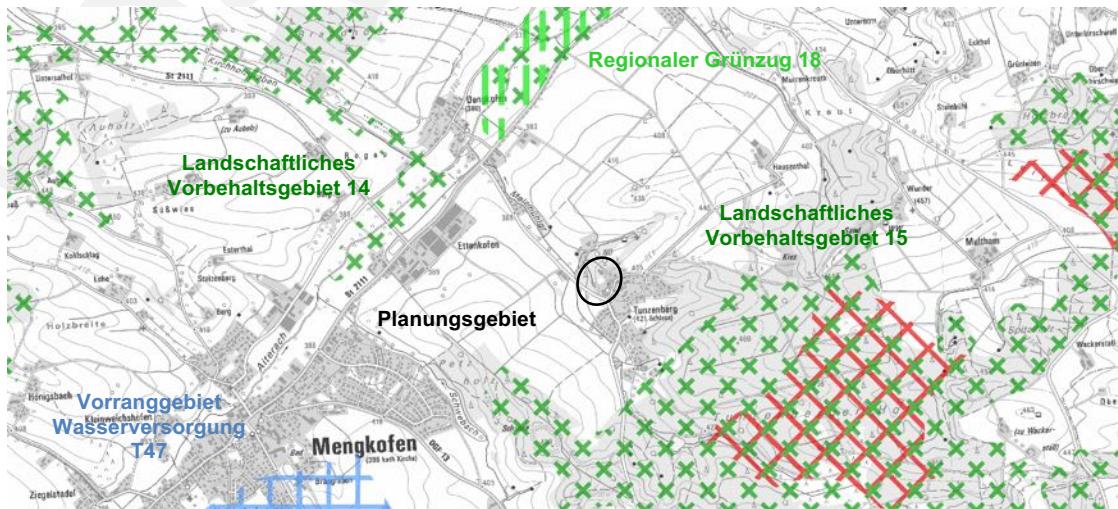
#### Fazit:

Im Planungsgebiet liegen keine einschränkenden Aussagen durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Karten und Texte können unter <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> eingesehen werden.

#### 1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Regionalplan Region 13 Landshut – Stand nach der Dreizehnten Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 07. März 2024)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ (Stand 28.09.2007) des Regionalplanes liegt Mengkofen im Mittelbereich mit dem Oberzentrum Dingolfing. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ (Stand 28.09.2007) ist Mengkofen Kleinzentrum und liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“.



Inhalte des Regionalplans bei Tunzenberg aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

**Fazit:**

Es liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltungsgebiete für Wasser, Bodenschätze und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets oder auf angrenzenden Flächen vor. Das Landschaftliche Vorbehaltungsgebiet 14 (Bach- und Flusstäler sowie Hügellandgebiete mit hohem Anteil schutzwürdiger Lebensräume im Donau-Isar-Hügelland) und der „Regionale Grünzug 18 - Tal der Aiterach nördlich Ettenkofen“ liegen nördlich bzw. nordwestlich, das Landschaftliche Vorbehaltungsgebiet 15 (Großflächige Wälder im Donau-Isar-Hügelland) südlich bzw. südöstlich des Vorhabens. Südlich von Mengkofen befindet sich das „Vorranggebiet für Wasserversorgung T47 Lengthal“. Südöstlich von Tunzenberg liegt das „Vorranggebiet für Windkraftanlagen 40 Tunzenberg“. Weitere Karten und Texte können unter [www.region.landshut.org](http://www.region.landshut.org) eingesehen werden.

#### 1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

##### Arten und Biotopschutzprogramm Dingolfing-Landau

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „062-A Donau-Isar-Hügelland“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Das Planungsgebiet liegt östlich angrenzend an das ABSP-Schwerpunktgebiet „Aiterach mit Zuflüssen“.

##### BayernNetzNatur-Projekt

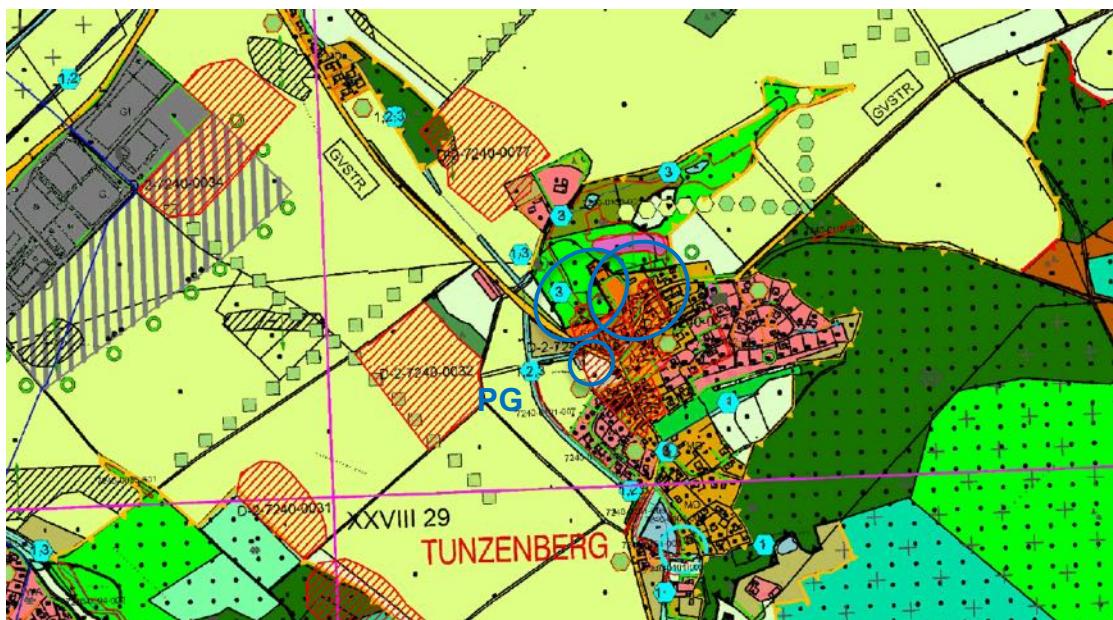
Das Planungsgebiet liegt zum Großteil innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projekts „Amphibien im Landkreis Dingolfing-Landau“.

#### 1.3.1.4 Verfahrensart

Die vorliegende 16. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“ sowie ggf. weitere nachfolgende Planungen.

### 1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

#### 1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan i. d. F. vom 27.12.2012 sind die Flächen im Geltungsbereich derzeit als „Laubwald“, „Flächen für die Landwirtschaft“, „Dorfgebiet“ und „Bodendenkmal“ ausgewiesen. An einem Gewässer im Westen des Planungsgebiets ist ein blaues Symbol für ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt an Gewässern (hier 3.: Herstellung der biologischen Durchgängigkeit und/oder Wiederherstellung der natürlichen Laufentwicklung) dargestellt.

Der vorliegende Geltungsbereich grenzt an Flächen mit Ausweisung als „Sondergebiet“, „Naturdenkmal“, „Dorfgebiet“, „Wald“ und „Flächen für die Landwirtschaft“. Es sind Bodendenkmäler im Bereich und Umfeld vom Schloss sowie etwas entfernt, westlich und nordwestlich von Tunzenberg, verzeichnet.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung schafft durch Ausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachgeordneten Planungen bzw. den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“.

#### 1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt nachfolgend in der vorliegenden Unterlage.

### 1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten sowie eine Geotechnische Stellungnahme und ein Baumkataster erstellt und die Ergebnisse wurden in die Planung miteinbezogen.

## 1.4 Angaben zum Planungsgebiet

### 1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung



Luftbildausschnitt beim Planungsgebiet (PG) mit amtlich kartierten Biotopen (rot) und Flächen des Ökoflächenkatasters (hier: grün) aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Tunzenberg und schließt an das bestehende Dorfgebiet an. Folgende Flurnummern 4, 3/4 Teil, 5 Teil, 5/2 Teil, 8, Teil, 96 Teil, Gemarkung Tunzenberg sind von der Flächennutzungsplanänderung betroffen. Mengkofen liegt im Landkreis Dingolfing-Landau, Region Landshut in Niederbayern.

Das Planungsgebiet mit den genannten Flurnummern schließt eine Fläche von 12.967 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wald bzw. Parkanlage und Naturdenkmal,
- Im Westen durch die „Von-Niethammer-Straße“,
- im Süden und Südosten durch Dorfgebiet.

### 1.4.2 Verkehrsanbindung

Das geplante Sondergebiet liegt im Nordwesten von Tunzenberg im Bereich und Umfeld des Schlosses Tunzenberg. Der Bereich ist bereits über bestehende Erschließungsstraßen bzw. Wege an die südlich des Vorhabens gelegene Straße „Schloßberg“ angebunden welche in Richtung Westen an die „Von-Niethammer-Straße“ anschließt. Diese führt in Richtung Nordwesten zur Staatsstraße St2111 zwischen Mengkofen und Hüttenkofen und in Richtung Süden nach Obertunding, wo sie an die Kreisstraße DGF12 anbindet.

Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich in Dingolfing. Nördlich von Dingolfing befindet sich auch die Autobahn A 92. Durch die Lage nahe des Autobahnanschlusses Dingolfing Mitte sind Ziele wie das Oberzentrum Landshut und der Flughafen München in kurzer Zeit erreichbar, womit die Standortvoraussetzungen für einen Gastronomiebetrieb mit Veranstaltungssaal und Beherbergungsbetrieb vorteilhaft sind. An der Staatsstraße St 2111 durch Mengkofen und durch Tunzenberg verlaufen gemäß Radkarte aus „Radland Bayern“ auch Radrouten („Lokales Netz Dingolfing-Landau“, „Ferienland Dingolfing-Landau“, „Versunkene Schlösser“), jedoch nur zum Teil als ausgebauter Radwege.

#### 1.4.3 Infrastruktur

Für die Einwohner von Mengkofen gibt es folgende Bildungseinrichtungen: Die Grund- und Mittelschule Aiterachtal in Mengkofen mit der Möglichkeit einer Ganztagesschule und Nachmittagsbetreuung. Zur Betreuung von jüngeren Kindern stehen die Kindertagesstätten „Haus für Familien – Die Baumhauskinder“ und „Haus für Kinder Mengkofen“ zur Verfügung. Weitere Bildungsangebote werden in Dingolfing angeboten.

Zur Freizeitgestaltung stehen verschiedene Sportanlagen in Mengkofen sowie Rad- und Wanderwege in der Umgebung zur Verfügung. Es gibt einen Wertstoffhof (Esterthaler Straße 20) und eine Kläranlage „Mengkofen-Hüttenkofen“ (Radlkofener Straße 20). Die Wasserversorgung im Gemeindegebiet erfolgt durch die Wasserzweckverbände Mallersdorf und Straubinger Land. Die Gemeinde verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr in Mengkofen (Stützpunktfeuerwehr). In den umliegenden Ortsteilen gibt es zahlreiche weitere Freiwillige Feuerwehren. Mengkofen bietet ein intaktes Vereinsleben mit zahlreichen verschiedenen Vereinen an.

Mengkofen und die Ortsteile im Gemeindegebiet sind landwirtschaftlich und wohnbaulich, sowie durch kleinere und größere Gewerbegebiete geprägt. In Tunzenberg sind u.a. das Schloss Tunzenberg und die Schlosskirche St. Josef als Sehenswürdigkeiten zu nennen.

#### 1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Anmerkung: Nachfolgende Verweise auf den Bebauungsplan beziehen sich auf den Bebauungsplan „Sondergebiet Schlossberg Tunzenberg.“

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung



Durch die Planung werden Flächen für ein Sondergebiet im Gemeindegebiet von Mengkofen geschaffen. Damit wird dem bestehenden Bedarf an Flächen für Anlagen und Einrichtungen für Veranstaltungen, Brauerei, Gastronomie und Beherbergung, Rechnung getragen und es werden Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen bzw. gesichert.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht positive Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten, da das Vorhaben u.a. Räume für Seminare und Tagungen schafft. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen auf Bebauungsplanebene) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten. Das Vorhaben sichert bestehende und schafft neue Anlagen für die Freizeit- und Erholungsnutzung, darunter Wald bzw. Parkanlage und Veranstaltungssaal bzw. -räume für u.a. kulturelle Veranstaltungen.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung schafft ein größeres Sondergebiet im Bereich und Umfeld des Schlosses Tunzenberg als bisher und trägt damit zum Erhalt bzw. der Sicherung und Erweiterung bestehender Betriebe sowie zum Ausbau des Entwicklungspotenzials im Gemeindegebiet bei.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet sowie dessen Umfeld vor (siehe auch Kapitel „Schutzwert Kultur- und Sachgüter“). Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds erfolgt durch die Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Im Planungsgebiet liegt u.a. die römisch-katholische Schlosskapelle und Benefiziumskirche St. Josef, welche zur Pfarreiengemeinschaft Mengkofen-Tunding mit Hüttenkofen/Puchhausen und zum Dekanat Dingolfing im Bistum Regensburg gehört (Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/St.\\_Josef\\_\(Tunzenberg\)](https://de.wikipedia.org/wiki/St._Josef_(Tunzenberg))). Das Vorhaben sieht unter anderem die Möglichkeit von kirchlichen Veranstaltungen, darunter Trauungszeremonien, vor und leistet damit einen Beitrag zum Erhalt, zur Sicherung und zum Ausbau eines attraktiven Standorts für Gottesdienste und für kirchliche Feierlichkeiten, darunter Hochzeiten.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage sowie Umweltbericht nachfolgender Planungen bzw. zum Bebauungsplan.

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die Erweiterung des Sondergebietes trägt dem bestehenden Bedarf an Flächen für Anlagen und Einrichtungen für Veranstaltungen, Brauerei, Gastronomie und Beherbergung Rechnung. Die Potenziale für mittelständische Betriebe sowie einer verbrauchernahen Versorgung werden damit ausgebaut.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Im Südwesten des Planungsgebiets soll eine derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzte Fläche als Parkplatz für das Sondergebiet verwendet werden. Durch die Planung gehen somit landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Stellplatzflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch das Vorhaben wird die Schaffung neuer bzw. die Sicherung bestehender Arbeitsplätze ermöglicht. Davon profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch Unternehmer. Ein erhöhtes bzw. stabiles Angebot an Arbeitsplätzen wirkt sich positiv auf Leben und Arbeiten in Mengkofen aus.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Konkrete Angaben zur Versorgung können dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan (Begründung, Kapitel „Versorgung/Entsorgung“) entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch eine erhöhte Anzahl von Anliegern, z.B. Arbeitnehmer, Liefer- und



Entsorgungsverkehr, Besuchern von Gastronomie, Hotel und Veranstaltungen, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen.

In Mengkofen gibt es keinen Bahnhofsbetrieb. Die nächstgelegene Bahnstation liegt in Dingolfing. Viele Orte sind von Tunzenberg bzw. auch von Mengkofen aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. An der Staatsstraße St 2111 durch Mengkofen und durch Tunzenberg verlaufen gemäß Radkarte aus „Radland Bayern“ auch Radrouten („Lokales Netz Dingolfing-Landau“, „Ferienland Dingolfing-Landau“, „Versunkene Schlösser“), jedoch nur zum Teil als ausgebauter Radwege.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Gemeinde Mengkofen nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Mengkofen jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Es liegen kleinere Gewässer (Teich und Graben) im Westen des Planungsgebiets vor. Außerhalb des Planungsgebiets, westlich des Vorhabens verläuft der sog. Malzmühlgraben in einem ausgewiesenen wassersensiblen Bereich (gem. Daten des LfU). Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Es liegen keine Hochwasserrisikobereiche und festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Umfeld der Planung vor.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde durch das Vorhaben erhöht bzw. gesichert wird.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

## 2. Umweltbericht

### 2.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in den nachfolgenden Planungen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

In der vorliegenden 16. Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt, eine detaillierte Abwägung der Schutzgüter und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“ bzw. weiteren nachfolgenden Planungen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben werden.

#### 2.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

##### 2.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1)

##### 2.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2)

##### 2.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3)

#### 2.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Ja, angrenzend	Nicht zu erwarten, bleibt erhalten
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Ja, Bau- und Bodendenkmäler vorhanden	Bei Einhaltung der Vorgaben zum Denkmalschutz nicht zu erwarten
Immissionsschutz	Ja	Gemäß dem Gutachten zum Schallimmissionschutz nicht zu erwarten

## 2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### 2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

#### 2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

#### 2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im Oktober / November 2025.

#### 2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht

ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

## 2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

### 2.2.2.1 Schutzgut Fläche

#### Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen.

#### Bewertung / Planung:

Eine detailliertere Betrachtung zum Schutzgut Fläche erfolgt im Rahmen der Begründung und des Umweltberichts des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“. Die wesentlichen Gründe für die Auswahl des Planungsgebiets werden nachfolgend aufgeführt (siehe auch Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets Begründung Bebauungsplan):

- Teile der Schlossanlagen, darunter Schlossschänke, Gastronomie, Brauerei, Wohnen, Werkstatt und ein Biergarten sind bereits im Bestand vorhanden und sollen, sofern erforderlich, saniert und durch neue Gebäude ergänzt werden. Zusätzliche Nutzungen sind die geplanten Freischankflächen, eine zusätzliche Biergartenfläche und ein Veranstaltungssaal.
- An diesem Standort stehen dem Antragsteller kurzfristig geeignete Grundstücke für das geplante Vorhaben zur Verfügung. Es entsteht an diesem Standort eine ausreichend große, zusammenhängende Planungsfläche. Der Standort befindet sich zum Teil im Bereich des bereits bestehenden Sondergebiets beim Schloss Tunzenberg.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich. Glasfaseranschluss und zentrale Wasserversorgung ist vorhanden. Abwasser/Kanalanschluss wird über die Gemeinde Mengkofen angebunden.
- Einhaltung des Trennungsgrundsatzes zwischen Wohnnutzung und Sondergebiet. Anbindung des geplanten Sondergebiets an das bestehende Dorfgebiet. Übergang in Abstufung Sondergebiet (SO) → Dorfgebiet (MD) → Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Lage außerhalb von besonders sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Biotopen oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten.

Anmerkung: Auf das bestehende Naturdenkmal nördlich des Planungsgebiets, den im Norden angrenzenden Wald sowie auf die verzeichneten Bau- und Bodendenkmäler im südlichen Teil der Planung wird an dieser Stelle hingewiesen. Die genannten Schutzgüter werden in die Planung einbezogen und es werden entsprechende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Behörden festgelegt. (siehe Bebauungsplan „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“)

Ebenso wurden Ausschlusskriterien für innerörtliche Flächen im Rahmen des Bebauungsplans betrachtet. Sie scheiden aus den folgenden Gründen für das geplante Sondergebiet aus:

- Flächen sind für die geplante Art der Nutzung nicht geeignet und durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar
- Flächen mit Lage in besonders sensiblen Bereichen
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Aus städtebaulicher Sicht wertgebende innerörtliche Grün- und Freiflächen sind zur Erhaltung der Freiraumqualität von Bebauung freizuhalten

Aus den aufgeführten Gründen für die Planung sowie den Ausschlusskriterien wird das Planungsgebiet als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass Mengkofen im Gemeindegebiet keine geeigneten Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen, außerdem liegt der geplante Erweiterungsbereich angrenzend an die bestehenden Betriebsflächen des Vorhabensträgers.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie weitere Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie ist aufgrund der Art des vorliegenden Vorhabens (hier: Ausweisung eines Sondergebiets) nicht anzuwenden.

Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (siehe nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **gering** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering	Gering/Mittel	Gering

## 2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Im Planungsgebiet bzw. auf angrenzenden Flächen gibt es bereits einige bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen von den bestehenden Nutzungen im Bereich der Schlossanlagen des Schlosses Tunzenberg, darunter Gastronomiebetrieb samt Verkehr, sowie im Umfeld mit Straßen, Dorfgebiet und Landwirtschaftsflächen aus. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich. Die Fläche hat Bedeutung für Freizeit- und Erholungsnutzung. Die Schlossanlagen, insbesondere Schloss und Schlosskirche, zählen zu den Sehenswürdigkeiten im Gemeindegebiet von Mengkofen. Der angrenzende Wald bzw. Parkanlage hat ebenso hohen Wert u.a. für Freizeit und Erholung.

**Bewertung / Planung:**

- Durch das Vorhaben erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet und Umgebung durch Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr, Arbeitnehmer und Besucher der Schlossanlagen.
- Durch den Betrieb der Brauerei kommt es zu zusätzlichen Geruchsemissionen
- Durch den Betrieb der Gastronomie und Veranstaltungen, auch innerhalb des Freigeländes kommt es zu zusätzlichen Lärmemissionen
- Während Bauphasen ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgase zu rechnen.
- Der Trennungsgrundsatz zwischen Wohnnutzung und Sondergebiet wird eingehalten. Gebiete mit Schwerpunkt von Wohnnutzungen liegen weiter entfernt. Der Übergang erfolgt in Abstufung von Sondergebiet (SO) zu Dorfgebiet (MD), daran anschließend Allgemeines Wohngebiet (WA). Es sind Wohnungen durch das geplante Sondergebiet und dessen vorgesehenen Nutzungen, insbesondere bei größeren Veranstaltungen, z.B. Hochzeiten, mit dementsprechenden Emissionen (Lärm, Gerüche) betroffen. Die gesetzlichen Grenzwerte (Lärm) sind einzuhalten.
- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsbüchlichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung.
- Ein schalltechnisches Gutachten wurde erstellt und deren Ergebnis in die Planung eingearbeitet.

**Prognose:**

Schutzbauwerk	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Mittel/Hoch	Mittel

**2.2.2.3 Schutzbauwerk Arten und Lebensräume****Bestand:**

Das Planungsgebiet liegt im überwiegend bereits bebauten bzw. veränderten Bereich und Umfeld des Schlosses Tunzenberg auf Flächen mit Schlossanlagen, Wald bzw. Parkanlage, landwirtschaftlich genutztem Grünland und Siedlungsgebiet. Es liegen kleinere Gewässer, darunter Teich und Graben, im Westen des Planungsgebiets. Im Nordosten grenzt der Bereich an ein Naturdenkmal an. Im Planungsgebiet liegen wertgebende Landschafts- und Strukturelemente vor, darunter der Baumbestände alter Ausprägung und Kellergewölbe, welche als Fledermausquartier dienen. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb oder auf angrenzenden Flächen zur Planung. Eine Auswertung der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans, der im Parallelverfahren erstellt wird.

**Bewertung / Planung:**

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuninanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Das Vorhaben sieht einen weitestgehenden Erhalt von aus artenschutzrechtlicher Sicht schützenswerten Strukturen, darunter Gebäude- sowie Baumbestand, in Abstimmung mit der Unterer Naturschutzbehörde, vor.
- Es erfolgen keine Eingriffe in das verzeichnete Naturdenkmal.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen.

- Es gehen Flächen mit landwirtschaftlichem Grünland und Parkanlage (ohne betroffenen Baumbestand) verloren.
- Durch das geplante Sondergebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum. Vorbelastungen bestehen durch Nutzungen im Bereich der Schlossanlagen und Umgebung (siehe detailliert im Umweltbericht zum Bebauungsplan).
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung im Planungsgebiet eingestellt. Durch die geplante Nutzung (in diesem Bereich: Parkplatz) ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) auszugehen. Auch im Bereich der Schlossanlagen kann von erhöhtem Verkehrsaufkommen und damit einhergehenden Stoffeinträgen ausgegangen werden.
- Durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene im Zuge nachfolgender Planungen bzw. des parallel erstellten Bebauungsplans sind siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume zu schaffen bzw. zu sichern, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage bzw. Erhalt von Grünflächen, Vorgaben für Einfriedungen, Beleuchtung etc. (siehe Bebauungsplan „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“).
- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. Baumbestand alter Ausprägung mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen außerhalb von geplanten Eingriffen im Planungsgebiet. Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) werden in nachfolgenden Planungen sowie im Bebauungsplan „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“ getroffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Mittel	Mittel

#### 2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Die Böden wurden zum Teil bereits verändert, bzw. bebaut. Ein Teil der Flächen wird bisher landwirtschaftlich genutzt oder liegt unter Baumbestand, in diesen Bereichen ist die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur intakt. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf den nachfolgend beschriebenen Legendeneinheiten.



Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
5	Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)
12a	Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld bzw. Wirkraum der Planung befindet sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, das Bodendenkmal D-2-7240-0216, Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Hofmarkschlosses mit Wirtschaftsgebäuden und zugehöriger Kath. Schlosskirche St. Joseph in Tunzenberg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 liegen die Flächen westlich und nördlich der Schlossanlagen auf der Einheit LII2 (Wertzahl Grünlandschätzungsrahmen zwischen 58 und 50). Die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegt sich damit im mittleren Bereich.

#### Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feuchtnoch Magerstandorte handelt. Das Wasserrückhaltevermögen der Böden bei

Starkniederschlägen bewegt sich gemäß den Angaben des Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt im mittleren Bereich (Mittelwert 3).

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in den nachfolgenden Planungen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion, hier im mittleren Bereich gemäß Bodenschätzung, wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

**Denkmalschutz:** Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene nachfolgender Planungen bzw. des Bebauungsplans „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“.
- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen nachfolgender Planungen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.
- Festsetzungen zum Geländeaufrag bzw. -abtrag sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

## 2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Westen des Planungsgebiets befinden sich kleinere Oberflächengewässer, darunter ein Teich und ein Graben. Außerhalb des Planungsgebiets, westlich des Vorhabens verläuft der sog. Malzmühlgraben in einem ausgewiesenen wassersensiblen Bereich (gem. Daten des LfU). Das Planungsgebiet liegt östlich angrenzend an das ABSP-Schwerpunktgebiet „Aiterach mit Zuflüssen“. Durch die Lage außerhalb des Bachtals sowie außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikobereichen ist keine Beeinträchtigung durch Hochwasser zu erwarten. Das Trinkwasserschutzgebiet „Mengkofen“ liegt ca. 2km nordwestlich

des Vorhabens. Das „Vorranggebiet für Wasserversorgung „T47 Lengthal“ liegt ca. 2km südwestlich des Vorhabens, südlich von Mengkofen.

Die Böden sind mäßig sickerfähig und tragen mäßig zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung je nach Feinkornanteil von gering bis mäßig (bei erhöhtem Feinkornanteil). Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU				
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit		Klassifikation/Gesteinsausbildung		Hydrogeologische Eigenschaften/Schutzfunktionseigenschaften
Nördliche Abfolge	Vollschorter-	Kies, Sand, Schluff- und Toneinschlüsse; z.T. karbonatisch; Mächtigkeit bis max. 280 m im Süden der Region		in den kiesigen und sandigen Partien Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Porendurchlässigkeit (kf-Wert i. d. R. $1 \cdot 10^{-5}$ bis $1 \cdot 10^{-3}$ m/s), bei höherem Feinkornanteil geringer Porendurchlässigkeit (kf-Wert bis minimal $1 \cdot 10^{-6}$ m) geringes, bei erhöhtem Feinkornanteil auch mäßiges Filtervermögen

#### Bewertung / Planung:

- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete liegen weiter entfernt, außerhalb der Planung.
- Es sind keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserrisikogebiete im Planungsgebiet vorhanden.
- Mit Festsetzungen/Hinweisen nachfolgender Planungen auf Bebauungsplanebene zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickerfähige Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe soll die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Auf Bebauungsplanebene sind Festsetzungen zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu treffen.
- In den Grundwasserkörper soll nicht eingegriffen werden.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

#### Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

## 2.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

### Bestand:

Im ABSP Dingolfing-Landau finden sich zum Naturraum 062-A (hier als Tertiärhügelland zwischen Donau und Isar bezeichnet) folgende Angaben zu Klimadaten: Das Klima weist kontinentale Züge auf. Die Niederschläge betragen 600-700 mm jährlich, die Temperaturmittelwerte weisen für den Januar -2,5 Grad Celsius, für den Juli 17 -18 Grad Celsius auf.

Die klimatischen Bedingungen im Planungsumgriff ordnen sich den großräumigen Klimaverhältnissen in der Region unter. Die kleinklimatischen Verhältnisse werden durch die Bebauung (Schlossanlagen und Verkehrsflächen), Vegetation (hier Wald bzw. Parkanlage, Baumbestand, landwirtschaftliches Grünland) und das Gelände bestimmt. Das Vorhaben befindet sich am „Schloßberg“. Das Gelände fällt von Südosten und in Richtung Nordwesten ab. Die landwirtschaftlichen Flächen leisten einen gewissen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen, die Wald- und Gehölzbereiche zur Frischluftproduktion.

### Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung anderer Emissionen, z.B. durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des geplanten Parkplatzes und der Schlossanlagen sowie durch die Beheizung weiterer Gebäude gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung sollen Gehölzbestände weitestgehend erhalten bleiben und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgen.
- Zum Erhalt des Mikroklimas sollen bei nachfolgenden Planungen die Gebäudestellung und Pflanzungen beitragen. Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) sollen erhalten bleiben.

### Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

## 2.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

### Bestand:

Der Geltungsbereich des geplanten Sondergebiets bietet Raum für Gastronomie, kulturelle und kirchliche Veranstaltungen, darunter Feierlichkeiten, Seminare und Hochzeiten. Der Bereich dient u.a. der Freizeitgestaltung und hat Bedeutung für die Erholungsnutzung. Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage am Ortsrand, Topographie und umgebender Bebauung (Lage beim Schloss Tunzenberg mit Schlossanlagen) eine hohe Funktion für das Landschaftsbild ein. Das Gebiet ist aufgrund des bestehenden Walds bzw. Parkanlagen sowie der Gebäude im Planungsgebiet, darunter Schloss im Süden, nur stellenweise einsehbar. Die Landschaft und das Ortsbild sind geprägt durch die Schloss- und Parkanlagen, den Gehölzbestand, das Dorfgebiet von Tunzenberg und die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung. Es liegen Bäche und Gräben, Wiesen, Wälder und Felder, sowie anthropogene Elemente wie Straßen im Umfeld der Planung vor. Landschaftliche Strukturelemente wie Bäume und Sträucher sind in der relativ ausgeräumten Agrarlandschaft selten anzutreffen, überwiegend liegen diese entlang von Fließgewässern vor.

**Bewertung / Planung:**

- Durch das geplante Sondergebiet geht unbebaute Landschaft verloren. Die bauliche Überprägung der Landschaft, die durch das bestehende Sondergebiet bereits vorhanden ist, wird durch das Vorhaben weiter erhöht.
- Es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäude typologie / -stellung minimiert und ausgeglichen werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen werden in den nachfolgenden Planungen bzw. im Bebauungsplan „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“ festgelegt (derzeit in Aufstellung im Parallelverfahren).
- Mit Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude auf Bebauungsplanebene sollen Eingriffe in die Topographie minimiert werden. Das Landschaftsrelief soll weitgehend erhalten bleiben.
- Die auf Bebauungsplanebene festgesetzten Baufenster und die großzügigen Grünflächen sollen die Durchlässigkeit des Gebietes sichern.
- Die Planung soll durch kompakte Bauweise und günstige Erschließung einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle verhindern und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung tragen.
- **Es ist besonderes Augenmerk auf eine angemessene Gestaltung, Dimensionierung und günstige Lage von baulichen Anlagen zu legen, um das Ortsbild sowie wichtige Sichtbeziehungen im Bereich der historischen Schlossanlagen weitgehend zu erhalten sowie ansprechend zu gestalten. Es ist erfolgt eine Abstimmung mit dem Denkmalschutz.**
- Die Gehölze im Bereich der Schlossanlagen sowie im Bereich von Wald/Parkanlagen sollen erhalten und gesichert werden.
- Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich, sofern erforderlich, sollen die Einbindung des Sondergebiets in die Landschaft sichern.

**Prognose:**

Schutzbau	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

**2.2.2.8 Schutzbau Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter****Bestand:**

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, es liegt ein Naturdenkmal im Nordosten des Planungsgebiets welches erhalten und gesichert wird, siehe auch unter Kapitel 2.1.1.4.

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzbau Arten und Lebensräume behandelt und liegen ebenfalls außerhalb des Planungsgebiets.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen mehrere Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebiets und im nahen Umfeld der Planung (siehe detailliert im Kapitel Denkmalschutz, Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan).

**Bewertung / Planung:**

- Um die gesetzlichen Vorgaben zum Denkmalschutz einzuhalten, sind die Denkmalschutzbehörde bzw. das Denkmalamt entsprechend zu beteiligen, insbesondere bei

baulichen Veränderungen sowie z.B. bei Funden bei Erdarbeiten. Im Vorfeld von baulichen Veränderungen im Bereich bzw. Umfeld von Denkmälern sind entsprechende Erlaubnisse einzuholen.

- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es gehen Landwirtschaftsflächen (Grünland) für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln verloren.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

#### 2.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung und Festlegung von konkreten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge der nachfolgenden Planungen sowie im Bebauungsplan „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

#### 2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht



erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern  
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien  
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete  
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen  
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt

#### 2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.



## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

### 2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.  
Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Sondergebietsflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden, wobei eine Einrichtung eines gleichwertigen Sondergebietes weit mehr Flächenverbrauch zur Folge hätte als die Nutzung vorhandener Anlagen.

### 2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der auf Bebauungsplanebene getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

## 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der vorliegenden Unterlage im **Kapitel 2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung** beschrieben. In den nachfolgenden Planungen bzw. im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“ sollen diese weiter konkretisiert werden.

### 2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in nachfolgenden Planungen sowie im Bebauungsplan „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“ festgelegt und sollen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schaffen und gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter minimieren.

### 2.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht

ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und außerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird.

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungen des Bebauungsplan „Sonergebiet Schloss Tunzenberg“, der im Parallelverfahren neu aufgestellt wird. Hierzu werden die konkreten Eingriffe herangezogen und im Umweltbericht bilanziert.

Anmerkung: Nachfolgende Verweise auf den Bebauungsplan beziehen sich auf den Bebauungsplan „Sonergebiet Schlossberg Tunzenberg.“

#### 2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Siehe nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan

#### 2.4.3.2 Ausgleichsfläche

Bewertung und Kompensationsfaktoren sind entsprechend dem Leitfaden auf Bebauungsplanebene anzuwenden. Der Kompensationsbedarf soll auf einer externen Ausgleichsfläche gedeckt werden.

Siehe nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan

#### 2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan

### 2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

#### 2.5.1 Standortwahl

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Sondergebietes für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Anschluss an bestehendes Sondergebiet
- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehende Straße, gute Verkehrsanbindung
- Lage außerhalb von Schutzgebieten sowie besonders sensiblen Bereichen
- Zum Großteil Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen im Bereich geplanter Eingriffe im Planungsgebiet

(Anmerkung: Es liegen naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen und Bereiche im Planungsgebiet bzw. angrenzend vor, darunter Naturdenkmal und Baumbestand alter Ausprägung; hier sollen keine Eingriffe erfolgen; an dieser Stelle wird auch auf die vorliegenden



*Denkmäler (Bau- und Bodendenkmäler) verwiesen, hier soll Abstimmung mit Denkmalschutz erfolgen)*

Eine weitere Abwägung wird im Rahmen der nachfolgenden Planungen bzw. Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.

#### 2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Sondergebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

#### 2.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

In nachfolgenden Planungen kann ein weiterer Nachweis zur Einhaltung des Lärmschutzes erforderlich werden. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“ wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Lärmschutz erstellt und die Ergebnisse in die Planung miteinbezogen.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Mengkofen und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

## 2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Erweiterung des Sondergebietes im Nordwesten von Tunzenberg, östlich von Mengkofen, erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Damit trägt die Gemeinde einer konkreten Nachfrage nach Flächen für Anlagen und Einrichtungen für Veranstaltungen, Brauerei, Gastronomie und Beherbergung Rechnung.

Innerhalb des Planungsgebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie an das bestehende Sondergebiet angrenzende Flächen. In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen die auf Bebauungsplanebene nachfolgender Planungen noch konkretisiert werden sollen. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Es sollen neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden werden, sofern erforderlich. Wertgebende Strukturen, darunter bestehende Gehölze, sollen erhalten und gesichert werden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen sollen ausgeglichen werden. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein schalltechnisches Gutachten zum Lärmschutz liegt vor.

Schutzgut Boden/Geologie: Ein Geotechnische Stellungnahme liegt vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering	Gering/Mittel	Gering
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Mittel/Hoch	Mittel
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Mittel	Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Kultur- / Sachgüter	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

Erster Bürgermeister  
Thomas Hieninger

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Florian Breinl Dipl.-Ing.