

TEIL F. BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„Sondergebiet Schloss Tunzenberg“

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: 24.02.2026
Stand: **Entwurf**

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

1.	Begründung	3
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	3
1.2	Auswahl des Planungsgebietes	3
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1.1	<i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)</i>	4
1.3.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans</i>	5
1.3.1.3	<i>Weitere Fachplanungen</i>	5
1.3.1.4	<i>Verfahrensart</i>	6
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	6
1.3.2.1	<i>Flächennutzungsplan/Landschaftsplan</i>	6
1.3.2.2	<i>Umweltverträglichkeitsprüfung</i>	7
1.3.2.3	<i>Gutachten und Untersuchungen</i>	7
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	7
1.4.1	Beschreibung	7
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung	8
1.4.3	Verkehrsanbindung	9
1.4.4	Infrastruktur	10
1.5	Städtebauliches Konzept	10
1.5.1	Erschließung/Verkehrsanbindung	10
1.5.2	Versorgung/Entsorgung	10
1.5.2.1	<i>Wasserversorgung</i>	10
1.5.2.2	<i>Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung</i>	10
1.5.2.3	<i>Niederschlagswasser</i>	11
1.5.2.4	<i>Löschwasser</i>	11
1.5.2.5	<i>Stromversorgung</i>	11
1.5.2.6	<i>Abfallbeseitigung</i>	12
1.5.2.7	<i>Fernmeldewesen</i>	12
1.5.2.8	<i>Spartengespräche</i>	12
1.6	Städtebauliche Begründung/Entwurf	12
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	13
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
1.6.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche, Abstandflächen	14
1.6.4	Bauliche Gestalt	14
1.6.5	Verkehrsflächen	15
1.6.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen	15
1.6.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze	15
1.6.8	Grünordnung	16
1.7	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	17
1.8	Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung	20
1.9	Immissionsschutz	20
1.10	Denkmalschutz	22
1.11	Artenschutz	25
1.12	Flächenbilanz	28

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Im Nordwesten von Tunzenberg am sog. Schloßberg, nördlich vom Schloss Tunzenberg, zum Teil im planungsrechtlichen Außenbereich, soll ein Gastronomie-, Beherbergungsbetrieb, Veranstaltungssaal, Brauerei und Außenschankbereiche saniert werden sowie zum Teil neu entstehen. Die Planung sieht Anlagen und Einrichtungen vor, die im Zusammenhang mit Veranstaltungen, mit dem Betrieb der Brauerei, der Gastronomie und Beherbergung stehen samt der jeweils für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen.

Aufgrund des geplanten Vorhabens beabsichtigt die Gemeinde Mengkofen die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO.

Die geplante Fläche ist derzeit im bestehenden Flächennutzungsplan zum Teil bereits als „Sondergebiet“, ansonsten als „Laubwald“, „Flächen für die Landwirtschaft“, „Dorfgebiet“, „Naturdenkmal“ und „Bodendenkmal“ ausgewiesen und soll in Teilbereichen in ein Sondergebiet (SO) umgewandelt werden.

Der Gemeinderat Mengkofen hat deshalb die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“ beschlossen.

Ziel und Zweck dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit die Ausweisung bzw. Erweiterung eines Sonstigen Sondergebiets im Nordwesten der Ortschaft Tunzenberg, Gemeinde Mengkofen, um für die bestehende Schloßanlage weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Die geplanten Entwicklungsmöglichkeiten dienen insbesondere dem Erhalt der Anlage durch bessere Nutzung des Anwesens. Vorhabensträger ist Franz Ammer, wohnhaft am Schloßberg 1, 84152 Mengkofen. Die Planung sieht vor, das bestehende und das neu geplante Sondergebiet im Nordwesten von Tunzenberg zusammenzuführen im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet zu entwickeln.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (16. Flächennutzungsplanänderung). Für den vorliegenden Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Mengkofen nicht entgegen.

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- Die Schlossanlage, darunter einzelanlagen wie die Schlossschänke, Gastronomie, Brauerei, Wohnen, Werkstatt und ein Biergarten sind bereits im Bestand vorhanden und sollen, sofern erforderlich, saniert und in Teilbereichen durch neue Gebäude ergänzt

werden. Zusätzliche Nutzungen sind die geplanten Freischankflächen, Biergarten, Hotel und 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 Sondergebietes 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 im Nordosten 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.

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.

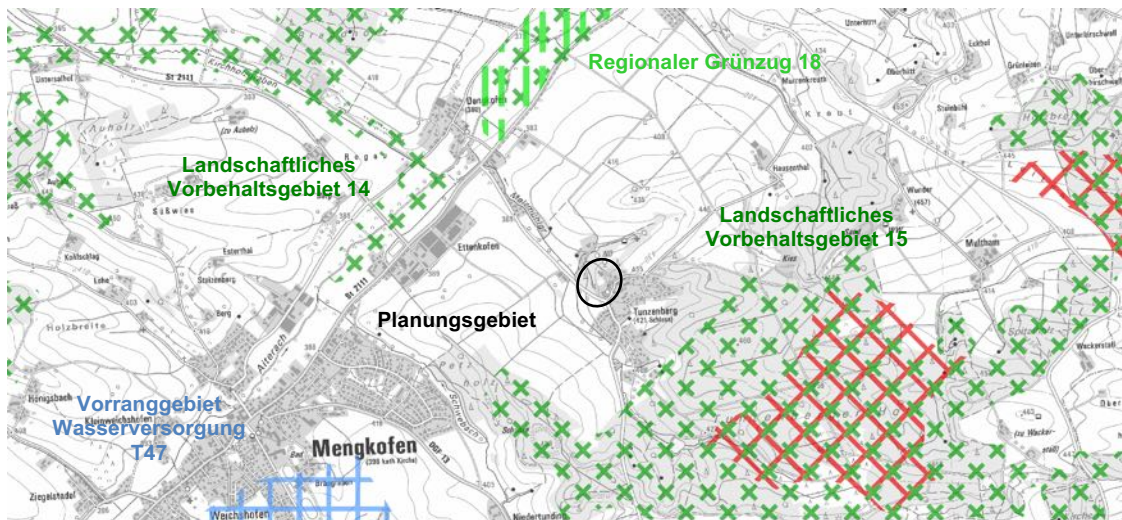
Fazit:

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 Vorbehaltsgebiete für Wasser, Bodenschätze und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets oder auf angrenzenden Flächen vor. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 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 Vorbehaltsgebiet 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 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“.

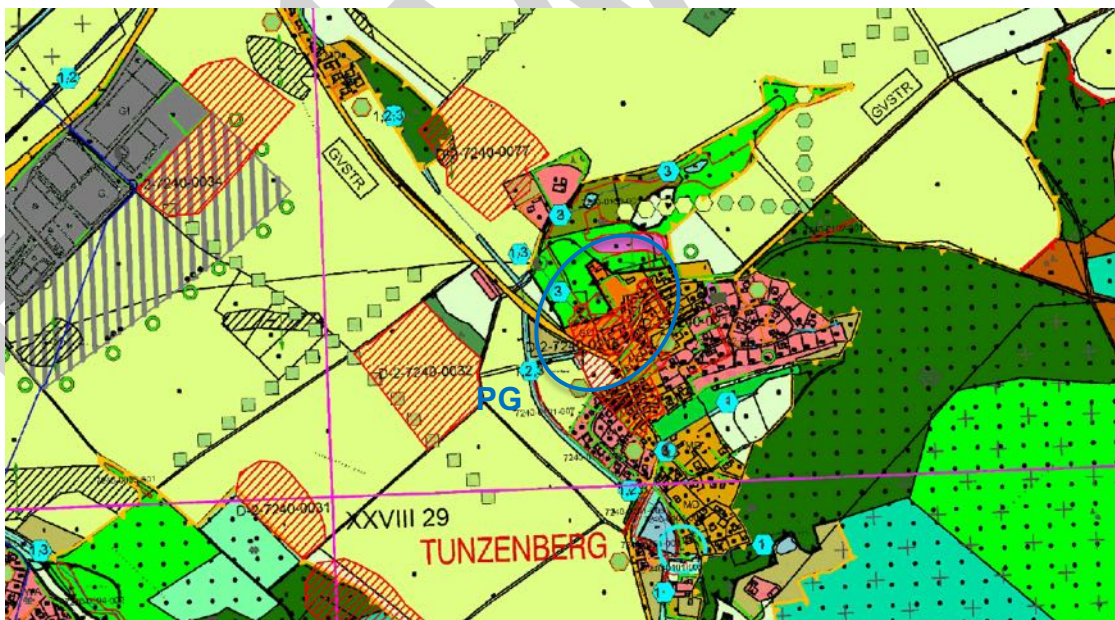
1.3.1.4 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mengkofen nur zum Teil als „Sondergebiet“, ansonsten als „Laubwald“, „Flächen für die Landwirtschaft mit Nutzung Grünland“, „Dorfgebiet“, „Naturdenkmal“ und „Bodendenkmal“ ausgewiesen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur mit dessen Änderung nach §8 Abs. 3 BauGB möglich. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“.

Hierzu wird derzeit im Parallelverfahren die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

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 „Sondergebiet“, ansonsten als „Laubwald“, „Flächen für die Landwirtschaft“, „Dorfgebiet“, „Naturdenkmal“ 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. Südlich liegen Flächen mit Dorfgebiet und nördlich mit Wald. Es sind Bodendenkmäler im Bereich und Umfeld vom Schloss sowie etwas entfernt, westlich und nordwestlich von Tunzenberg, verzeichnet.

Die im Parallelverfahren erfolgende 16. Änderung des Flächennutzungsplans schafft durch Ausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung.

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 in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „Sondergebiet Schloss Tunzenberg“.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurde ein schalltechnischer Bericht S2511126 Revision 1 durch die Firma Geoplan GmbH, Donaugewerbepark 5, 94486 Osterhofen mit Nummer S2511126 Revision 1 19.02.2026 erstellt.

Es wurde eine geotechnische Stellungnahme durch die Firma Geoplan GmbH, Donaugewerbepark 5, 94486 Osterhofen mit Nummer B2511568 mit 03.12.2025 erstellt.

Die Ergebnisse der Gutachten liegen der vorliegenden Planung zugrunde.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

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 km². 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 des Planungsgebiets ausgewiesen. Im westlichen Teil des Planungsgebiets befindet sich ein Gewässer. Im Planungsgebiet liegen wertgebende Landschafts- und Strukturelemente vor, darunter Baumbestände alter Ausprägung, feuchte Bereiche am Hang im Norden und nach Süden exponierte Hangbereiche südlich der Schlossmauern sowie Gebäudestrukturen, darunter Kellergewölbe, welche als Fledermausquartiere dienen können.

1.4.2 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 1,2 3/2, 3/3, 3/4, 4 5,5/2 Teil,6, 8, 96 Teil, Gemarkung Tunzenberg sind von der Planung betroffen. Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 395m (im Westen PG) und 424m (im Südosten PG). Mengkofen liegt im Landkreis Dingolfing-Landau, Region Landshut in Niederbayern.

Das Planungsgebiet mit den genannten Flurnummern schließt eine Fläche von 48.725 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten „Bründlweg“ und Norden durch unbenannten Weg,
- Im Nordosten durch Naturdenkmal und Wald,
- Im Westen durch die „Von-Niethammer-Straße“,
- im Süden und Südosten durch Dorfgebiet.



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.

11011101-25 2026.02.24 BPL Schloss Tunzenberg 02 Begründung.docx

1.4.4 Infrastruktur

Für die Einwohner von Mengkofen gibt es folgende Bildungseinrichtungen: Die Grund- und Mittelschule Aiterachtal in Mengkofen mit der Möglichkeit einer Ganztageschule 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“ (Radlköfener 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 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des geplanten Sondergebietes erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Schloßberg“ im Süden. Im Planungsgebiet sind die wesentlichen Einrichtungen und Stellplätze über eine private Verkehrsfläche erschlossen. Im Südwesten des Planungsgebiets soll südlich der „Von-Niethammer-Straße“ ein Parkplatz entstehen.

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale Wasserversorgung von Mengkofen. Die Wasserversorgung im Gemeindegebiet erfolgt durch die Wasserzweckverbände Mallersdorf und Straubinger Land.

1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Kanalsystem (Schmutzwasserkanal).

1.5.2.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser aus der inneren Erschließung sowie der privaten Dach-, Hof- und Wegflächen wird im Trennsystem beseitigt. Die Entwässerung der direkt an die Gemeindestraße Schlossberg angrenzenden privaten Grundstücksflächen (Umgriff Bauraum 1, 2, 3 und 4) erfolgt im Bestand über den öffentlichen Regenwasserkanal (Straße Schlossberg/Von-Niethammer-Straße) zur bestehenden Einleitstelle 185428 in einen Entwässerungsgraben westlich der Von-Niethammer-Straße zum Malzmühlgraben. Für die bestehende Gewässereinleitung liegt über die Gemeinde Mengkofen eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis (AZ: 42-632/4/1 F 168/10 Fü) vor. Die wasserrechtliche Erlaubnis endet am 31.12.2026 und ist durch die Gemeinde Mengkofen neu zu beantragen.

Gemäß der geotechnischen Stellungnahme der Firma Geoplan GmbH, Donaugewerbepark 5, 94486 Osterhofen vom 03.12.2025 wurden im Planungsgebiet mittels Erdaufschlüssen überwiegend bindige Bodenverhältnisse erkundet. Die Bodenerkundung wurde in den hangabwärtigen bereits bebauten bzw. künftig noch zu bebauenden Arealen durchgeführt, um eine Aussage über die vorhandene Sickerfähigkeit des anstehenden Untergrunds zu gewinnen. Gemäß den Untersuchungsergebnissen ist eine konzentrierte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser aus befestigten oder teilbefestigten Grundstücksflächen über Versickerungsanlagen wie Rigolen oder Sickerschächten aufgrund der überwiegend geringen Bodendurchlässigkeiten nicht umsetzbar. Anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser aus den nicht kanalisierten befestigten/teilbefestigten Siedlungsflächen soll deshalb bereits am Ort des Anfalls möglichst breitflächig verteilt werden. Der natürlichen Geländetopographie folgend, soll der Oberflächenabfluss im Starkregenfall in den angrenzenden weitläufigen Wald- und Grünflächen einer oberflächlichen Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung über Geländesenken/Mulden zugeführt werden. Konstruktive ingenieurbio-logische Maßnahmen wie Steinschüttungen, Faschinen, mäandrierenden Gräben oder muldenförmige Geländemodellierungen sind als Erosionsschutz und zur Verhinderung einer oberflächlichen Abflusskonzentration vorgesehen. Als weitere Retentionsräume für wild abfließendes Oberflächenwasser dienen an markanten Geländetiefpunkten innerhalb des Geltungsbereichs der quellgespeiste Schlossparkteich südwestlich von Bauraum 6 mit einem Überlauf in den Entwässerungsgraben Von-Niethammer-Straße sowie außerhalb des Geltungsbereichs die ebenfalls quellgespeiste Teichanlage südlich des Bründlwegs. Aufgrund des geringen Befestigungsgrades und der vorhandenen hangabwärtigen Retentionsflächen ist durch die Bebauung von keiner Abflussverschärfung des angrenzenden Vorfluters auszugehen oder einer Beeinträchtigung von Dritten auszugehen.

1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt derzeit über einen Unterflurhydranten. Die Löschwassermenge reicht nicht vollständig aus (voraussichtlich 48cbm, eine Messung erfolgt derzeit). Zudem liegt nördlich des Geltungsbereiches ein Weiher mit ca. 1000 m³ Volumen, hier kann der Rest dargestellt werden. Sofern die geforderte Löschwassermenge in der erforderlichen Menge noch nicht zur Verfügung steht, ist eine Löschwasserzisterne/-teich nach Norm mit der erforderlichen Löschwassermenge vom Vorhabenträger zu bauen.

1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von

Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der privaten Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung. Der Einsatz erneuerbarer Energien (hier: Solar- und Photovoltaikanlagen) ist möglich (siehe Planteil zum Bebauungsplan) jedoch mit dem Denkmalamt abzustimmen.

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung in Mengkofen erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV, Eggenfelden). Zudem gibt es einen Wertstoffhof in Mengkofen (Esterthaler Straße 20).

1.5.2.7 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

1.5.2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen (Abwasserzweckverband, Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

1.6 Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von der Ausweisung bzw. Erweiterung eines Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO im Nordwesten von Tunzenberg aus. Das Planungsgebiet liegt im Bereich und Umfeld des Schlosses Tunzenberg und bindet an ein bestehendes Dorfgebiet sowie bestehende Straßen/Wege an. Im Norden liegen Waldfläche und im Nordosten ein verzeichnetes Naturdenkmal.

Der max. Höhenunterschied im Planungsgebiet beträgt etwa 30m.

Der städtebauliche Entwurf sieht auf einer Fläche von 48.725 qm ein Sonstiges Sondergebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 25.445qm vor, 1.270qm Verkehrsfläche privat, 375qm Verkehrsfläche öffentlich und 21.635qm Parkfläche ausgewiesen.

Zur besseren Einbindung des Vorhabens in die Umgebung und unter Berücksichtigung der bestehenden, historischen Anlagen sind die gewählten Gebäudedimensionen hinsichtlich der Kubatur begrenzt und weitgehend der Bestand gesichert. Bauliche Erweiterungen oder Neubauten sind nur in geringem Umfang möglich.

Die Lage und Anordnung der neu geplanten Gebäude und Anlagen ergibt sich aus dem bereits vorliegenden Bestand, der Topographie und der gewählten Erschließungsform sowie den vielfältigen Anforderungen des Vorhabens. Um die gewünschte Maßstäblichkeit und ein angemessenes Erscheinungsbild weiter zu konkretisieren wurden differenzierte Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und städtebaulichen Gestalt getroffen.

Eine Eingrünung des Planungsgebietes ist aufgrund des angrenzenden Waldbestands bzw. Parkfläche und Naturdenkmals im Norden nur im Südwesten, im Bereich des neu geplanten Parkplatzes, erforderlich. Die bestehende, ortstypische Durchgrünung und Gestaltung soll innerhöab bzw. angrenzend an das Sondergebiet durch den Erhalt von Einzelbäumen bewahrt werden, der flächige Bestand wird ebenfalls als socher gesichert.

Durch die geplante Anbindung zur bestehenden Erschließungsstraße erfolgt eine ökonomische Erschließung mit geringem Flächenverbrauch.

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die beplanten Flächen werden als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgelegt. Das Sondergebiet „Sondergebiet Schloß Tunzenberg“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen die im Zusammenhang mit Veranstaltungen, mit 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 Teilbereich zulässig. Zulässig sollen künftig auch Trauungen sein.

Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich der gewünschten Nutzung, darunter Gastronomie, kirchliche und kulturelle Veranstaltungen, z.B. Trauungen, Beherbergung und Wohnen, vorbehalten bleibt. Die gewünschte Nutzung entspricht der vorhandenen Prägung und Nutzungstypologie. Die Anlagen, darunter Schloss, Kirche, Gastronomiebetrieb und Wohnen sind bereits im Bestand vorhanden.

Mit dem Vorhaben wird eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des bestehenden Sondergebietes geschaffen.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Wesentlichen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und der Angabe der maximalen traufseitigen Wandhöhe und maximalen Firsthöhe festgelegt.

Im Sondergebiet (SO) wird eine Grundflächenzahl von **0,20** bezogen auf die Fläche des Sondergebiets (25.445qm) festgesetzt. Überschreitungen durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Wege, Sitzplätze, etc.) sind **bis 0,5** bezogen auf die Fläche des Sondergebiets zulässig.

Ein volles Ausschöpfen der maximal zulässigen GRZ kann bedingt durch die festgesetzten Baugrenzen und/oder Topographie eingeschränkt sein.

Die maximale traufseitige Wandhöhe und maximale Firsthöhe ist differenziert in den Bauräumen jeweils über NormalHöhenNull festgesetzt.

Im SO sind zudem technische Einrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von 3,0m auf maximal 5% der Dachfläche zulässig.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude kann teilweise ein Eingraben der Gebäude erforderlich werden. In Kombination mit den zulässigen Geländeänderungen (Aufschüttung/Abgrabung) bis 1,0m kann aber eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke erfolgen. Für Entwässerungsanlagen sind Geländeänderungen bis 3,0m zulässig.

Nebengebäude, welche auch außerhalb der Baugrenzen möglich sind, wurden flächenmäßig auf 200qm begrenzt.

1.6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche, Abstandflächen

Die Festlegung von Baugrenzen und Festsetzung der in Teilbereichen abweichenden Bauweise sichert die genau Lage der teilweise denkmalgeschützten Gebäude. Innerhalb der Baufenster sind sowohl die Hauptgebäude als auch Nebengebäude unterzubringen. Kleinere Nebengebäude (i.S. einer Nebenanlage) sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 200qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Auch außerhalb der Baugrenzen sind innerhalb des Sondergebietes, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen folgende Anlagen und Nutzungen zulässig: Zufahrten, Wege, Aufstell- und Parkplatzflächen, Freilagerflächen, Zaunanlagen, Lärmschutzwände, Spielgeräte, Nebenanlagen gem. §14 BauNVO, Entwässerungseinrichtungen, Freischankflächen, Biergärten, Sitzplätze und Bühnen.

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

Die Anordnung der Baufenster entspricht grundsätzlich der vorhandenen Struktur und Lage der jeweiligen Gebäude und sichert die städtebauliche Lage der teils denkmalgeschützten. Die offenen Stellplätze sind frei wählbar.

Zu den Abstandsflächen wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der Gemeinde Mengkofen angeordnet, ausgenommen hiervon sind die Wände der Südseite von Bauraum 1.1, die Wände der Süd- und Ostseite des Bauraumes 1.2 und die Westseite von Bauraum 3 sowie die Ostseite des Bauraumes 2.2, hier ist ein Ausschöpfen der Baufenster möglich, brandschutzrechtliche Vorgaben sind jedoch einzuhalten.

Innerhalb der privaten Grünfläche, die dem Nutzungszweck Parkanlage dient, sind nicht verortet folgende Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig, wobei vorrangig drauf zu achten ist, dass keine invasiven Eingriffe in den Baumbestand erfolgen. Es sind zulässig, wassergebundene Wege, befestigte Aufenthaltsflächen und Sitzplätze, Anlagen zur Tierhaltung wobei hier die maximale Grundfläche von Gebäuden auf insgesamt 300qm beschränkt wird, Zaunanlagen, technische Anlagen für Ver- und Entsorgung, Entwässerungseinrichtungen.

1.6.4 Bauliche Gestalt

Grundsätzlich soll die vorhandene Struktur gesichert werden und nur geringfügige Änderungen an den Gebäuden möglich sein. Sämtliche Maßnahmen hinsichtlich der baulichen Gestalt sind zudem mit dem Landesamt für Denkmalpflege und/oder der örtlichen Fachbehörde am Landratsamt abzustimmen.

Für Haupt- und Nebengebäude sind grundsätzlich Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdächer zulässig, die Dachform und maximale Dachneigung wird in den jeweiligen Bauräumen durch Planzeichen festgesetzt und sichert überwiegend den vorhandenen Bestand (siehe Planteil). Innerhalb des Bauraumes 1.1 ist der Turm auch als Flachdach, ebenso wie untergeordnete Anbauten wie z.B. Eingangsüberdachungen oder Turmbauwerke, zulässig. Der Bauraum 5.2 (Ersatzbau) ist aufgrund einer Abstimmung mit dem Denkmalamt nur als flachgeneigtes Walmdach zulässig um ein Einfügen in die teilweise denkmalgeschützte Anlage zu erreichen. Für verfahrensfreie Nebengebäude werden Flach-, Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen bis max. 45° zugelassen. Als Dachaufbauten sind nur technische Einrichtungen (wie z.B. Lüftungen, Kamine, etc.) sowie Solar und Photovoltaikanlagen zulässig. Dachgauben sind auch

zugelassen. Auf Baudenkmälern sind Dachaufbauten mit dem Denkmalamt abzustimmen. Für die Dacheindeckung von Sattel- und Walmdächern sind nur rot bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine zugelassen.

Die Fassadengestaltung sieht folgende Vorgaben vor: Die Fassadenflächen von baulichen Anlagen und Gebäuden sind in Weiß oder in gedeckten Farbtönen zu halten. Grelle Farbgebungen sind unzulässig.

Die Werbeanlagen und -beleuchtung wurden u.a. aufgrund des gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbildes begrenzt. Werbeanlagen sind nur im Rahmen der zulässigen Gastronomie, Brauerei und Beherbergung zulässig sowie Beschilderungen, die dem Nutzungszweck des Schlosses dienen. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten. Damit wird auch dem Artenschutz und der Eindämmung von Lichtverschmutzung Rechnung getragen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes sind im gesamten Baugebiet Zink-, Kupfer- oder Bleidacheindeckungen nur bis max. 50 qm zulässig.

1.6.5 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist über die Straße „Schloßberg“ und „Bründlweg“ erschlossen, wobei die verkehrliche Erschließung für PKW und LKW ausschließlich von Süden über die Straße „Schloßberg“ erfolgt, in Richtung Norden dient die festgesetzte private Erschließungsstraße derzeit nicht als Erschließung für PKW und LKW-Verkehr, sondern hauptsächlich für Pflegearbeiten und die fußläufige Erschließung.

Der neu geplante Parkplatz ist von Norden an die Straße „Von-Niethammer-Straße“ angebunden.

1.6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Garage und Carports sind nicht vorgesehen, es sind jedoch Maschinenhallen bzw. Werkstätten geplant in den die Unterbringung von Fahrzeugen möglich ist. Die Lage von Nebengebäuden wurde definiert. Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Lediglich kleinere freistehende Nebengebäude (<200qm) i.S. einer Nebenanlage gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zulässige Wandhöhen siehe Planteil Punkt 2.2.1, zulässige Dachneigungen siehe Punkt 4.1.

1.6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mengkofen.

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Ein Parkplatz mit ca. 50 Stellplätzen ist im Südwesten des Sondergebiets vorgesehen, im nordöstlichen Bereich können ca. 49 Stellplätze untergebracht werden. Bei größeren Veranstaltungen werden z.T. auch Flächen auf nachbarlichen Grundstücken als Stellplatz genutzt.

1.6.8 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung bestehender wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen ist ein wesentliches Ziel dieser Planung. Die direkten Eingriffsbereiche mit bestehenden und zum Teil neu geplanten Nutzungen sind aufgrund des weitgehenden Fehlens bedeutender Lebensräume und Biotopstrukturen in diesen Bereichen im Sondergebiet für das Vorhaben geeignet. Im Planungsgebiet sind jedoch die wertgebenden und besonders schützenswerten Bestände, darunter Wald bzw. Parkanlage mit altem Baumbestand, ein verzeichnetes Naturdenkmal im Norden sowie kleine Gewässer (Teich und Graben) im Westen, zu berücksichtigen. Es liegen weitere Flächen mit Lebensraumpotenzial, darunter feuchtere Hangbereiche im Norden, südexponierte Flächen südlich der Schlossmauern sowie als Fledermausquartiere geeignete Gebäude, darunter Kellergewölbe, vor. Diese Bereiche werden durch die vorliegende Planung in ihrem Bestand gesichert und werden nicht beeinträchtigt. Im direkten Wirkraum des Sondergebietes befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder geschützte Lebensräume. Im südlichen Bereich soll ein Parkplatz entstehen, hier geht überwiegend landwirtschaftliches Grünland durch das Vorhaben verloren.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung am Ortsrand, sowohl im Bereich der historischen Schlossanlagen sowie des geplanten Parkplatzes, sicherzustellen und die bereits bestehende Vernetzung zu erhalten sowie über neu geschaffene Grünflächen auszubauen. Innerhalb der Grundstücke soll außerdem die ortstypische Durchgrünung mit weitgehend standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern durch den weitestgehenden Erhalt sichergestellt werden, im Park sind auch vereinzelt fremdländische Gehölze vorhanden und zulässig. Die Eingrünung zum planungsrechtlichen Außenbereich soll durch die Anlage einer Baum-Strauch-Hecke im Südwesten (Parkplatz) erfolgen, um hier eine ortstypische und für dieses Quartier prägende Eingrünung zu erhalten. Die anderen Bereiche sind bereits durch die bestehenden Gehölze im Bereich von Wald bzw. Parkanlage, des Naturdenkmals und von den Gebäude-/Schlossanlagen eingebunden. Im Rahmen der Planung bzw. weiterführender Vorhaben wird ein Baumbestandsplan erstellt der ggf. sukzessive fortgeschrieben wird.

Bereich Parkplatz: Die Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert sowie eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs geschaffen. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen außerhalb des Vorhabensbereiches (im Geltungsbereich Nr.1.2, siehe Planteil) gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. die Neuversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen oder Nutzungsintensivierung aus.

1.7 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 Umweltbericht beziehen sich auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Schlossberg Tunzenberg.“

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

Siehe Umweltbericht 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) 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 „Denkmalschutz“ Begründung und Kapitel „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ Umweltbericht). Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds erfolgt durch die Grünordnung, die Flächen sind zum überwiegenden Teil u.a. durch den bestehenden Wald bzw. Parkanlage und Gehölze bereits in die Landschaft eingebunden. Die Vorgaben des Denkmalschutzes werden sowohl im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt und in den weiteren Planungen (Objektplanung) weiter konkretisiert. Sämtliche Planungen erfolgen in enger Abstimmung mit dem Denkmalamt, damit soll eine bestehende Anlage mit geschichtlicher Bedeutung erhalten und aufgewertet werden.

- 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 Umweltbericht

- 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 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 ausgebaute 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 der vorliegenden Planung.

1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

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 Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) welcher außerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird.

1.9 Immissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Schlossanlagen des Schlosses Tunzenberg und ist umgeben von Wald, Straßen und Siedlungsgebieten, darunter auch Wohnnutzungen im Dorfgebiet. Im weiteren Umfeld liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen vor. Im Planungsgebiet treten Lärm-, Licht-, Geruchs- und Staubimissionen auf, die im Umweltbericht beschrieben werden. Ebenso entstehen durch das Vorhaben Emissionen, die sich auf die Umwelt/Schutzgüter auswirken. Es wurde ein schalltechnischer Bericht erstellt und in die Planung eingearbeitet.

Feste Regelungen für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von sogenannten seltenen Veranstaltungen wie Volksfesten, Festzelt, Veranstaltungen, Open-Air-Konzerten und sonstigen Festen bestehen nicht. Auflagen und Anordnungen können nach § 12 in Verbindung mit § 5 Gaststättengesetz (GastG) im Rahmen von befristeten Gaststättenerlaubnissen erfolgen.

Gemäß der Bekanntmachung des Bayerischen StMLU zum Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 05. Februar 1998 sind Grundstücke auf denen nur gelegentlich Arbeiten beziehungsweise sonstige Betätigungen zum Beispiel die Durchführung von Veranstaltungen wie Volksfeste erfolgen keine Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Nummer 3 (BImSchG).

Die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV vom 18.07.1991) kann jedoch als Anhaltspunkt zur Beurteilung der Geräuschemissionen derartiger Veranstaltungen herangezogen werden.

Darüber hinaus können Geräuschemissionen derartiger Veranstaltungen auch in Anlehnung an die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TALärm vom 26.8.1998) als neuere Erkenntnisquelle beurteilt werden.

Seltene Veranstaltungen können abhängig von der Herkömmlichkeit und Tradition (Einzelfallentscheidung der Gemeinden; seltene begründete Ausnahmefälle denkbar) an 1 bis maximal 5 Tagen/Nächten pro Jahr auch länger als 22:00 Uhr bis maximal 23:30 Uhr stattfinden, allerdings sollen solche Veranstaltungen nur am Wochenenden von Freitag auf Samstag, beziehungsweise Sonntag auf Sonntag oder vor Feiertagen stattfinden, um auf die Schlafbedürfnisse von Schulkindern und Arbeitnehmer besonders Rücksicht zu nehmen. Als weitere Bedingungen sollen solche Veranstaltungen nur einmal im Monat stattfinden.

Insgesamt dürfen höchstens an 10 Tagen pro Jahr seltene Ereignisse nach TA Lärm auftreten.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Schloss Tunzenberg" durch die Gemeinde Mengkofen wurde durch das Sachverständigenbüro "Geoplan", ein schalltechnischer Bericht erstellt.

Dabei wurden Lärmprognoseberechnungen zur Beurteilung der Geräuschemissionen durchgeführt, die durch den im Geltungsbereich vorgesehenen Betrieb an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld zu erwarten sind.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch den Veranstaltungsbetrieb und die damit zu erwartende zusätzliche Nutzung der neugeschaffenen Stellplätze im Süden des Geltungsbereiches, sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet „Am Weiher“ zu erwarten, wie der Bericht S2511126 Revision 1 der GEOPLAN GmbH aufzeigt. Um die Einhaltung der Richtwerte trotzdem sicherzustellen wird eine Lärmschutzwand in der Planung berücksichtigt. Die Lärmschutzwand muss den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich abdecken.

Die Lage ist der Anlage 2 des schalltechnischen Berichts S2511126 Revision 1 der GEOPLAN GmbH zu entnehmen. Die Lärmschutzwand muss eine Kronenhöhe von mindestens 3,0 m über Plangelände erreichen. Die Lärmschutzwand muss ein Flächengewicht von mindestens 19 kg pro Quadratmeter aufweisen und fugen- und flächendicht ausgeführt werden.

Außerdem 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 Untermalung Türen und Fenster geschlossen sind.

Veranstaltungen im Außenbereich, insbesondere im Biergarten und der nordöstlich liegenden Freifläche, 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 Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden gewährt 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.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

1.10 Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet sowie dessen Umfeld vor.

Innerhalb bzw. zum Teil innerhalb des Planungsgebiets liegen folgende Denkmäler:

- 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.
- Baudenkmal D-2-79-127-94 (unterteilt in Schloss und Verwalterhaus, Schlosskirche, Einfriedung), Adresse Schloßberg 1, Schloss, Dreiflügelbau mit Torturm um geschlossenen Innenhof, im Kern um 1570, Wiederaufbau um 1700, südöstlicher Kopfbau mit Walmdach, 1725, Umgestaltung im 19. Jh., nordöstlich ehem. Verwalterwohnhaus, Walmdachbau, 1. Hälfte 18. Jh.; als Pendantbau zur Schlosskirche jenseits der Toreinfahrt; kath. Schlosskirche St. Joseph, lisenengegliederter Walmdachbau; mit Ausstattung; Umfriedungsmauern mit Zinnen, 19. Jh., Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- Baudenkmal D-2-79-127-95, Adresse Schloßberg 5, Schlossgaststätte, Schlossschänke, eingeschossiger Satteldachbau mit getreptem Zwerchgiebel, wohl Mitte 19. Jh., and Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Außerhalb des Planungsgebiets liegen folgende Denkmäler:

- Bodendenkmal D-2-7240-0032, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert. (westlich von Tunzenberg)
- Bodendenkmal D-2-7240-0077, Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert. (nördlich von Tunzenberg)
- Baudenkmal D-2-79-127-96 (Einfriedung und Bauernhaus), Adresse Schloßberg 2, Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit zweiseitig umlaufendem Schrot, Hochlaube und Blockbau-Obergeschoss, Mitte 18. Jh.; innerhalb der südlichen Ummauerung, mit Zinnen, 19. Jh., Benehmen hergestellt, nachqualifiziert. (südlich von Straße „Schloßberg“)
- Baudenkmal D-2-79-127-97 (Einfriedung und Benefiziatenhaus, syn. Frühmesshaus), Adresse Von-Niethammer-Straße 1, Ehem. Benefiziatenwohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, 1734; innerhalb der südlichen Ummauerung, 18./19. Jh., Benehmen hergestellt, nachqualifiziert. (südlich von Straße „Schloßberg“)

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren

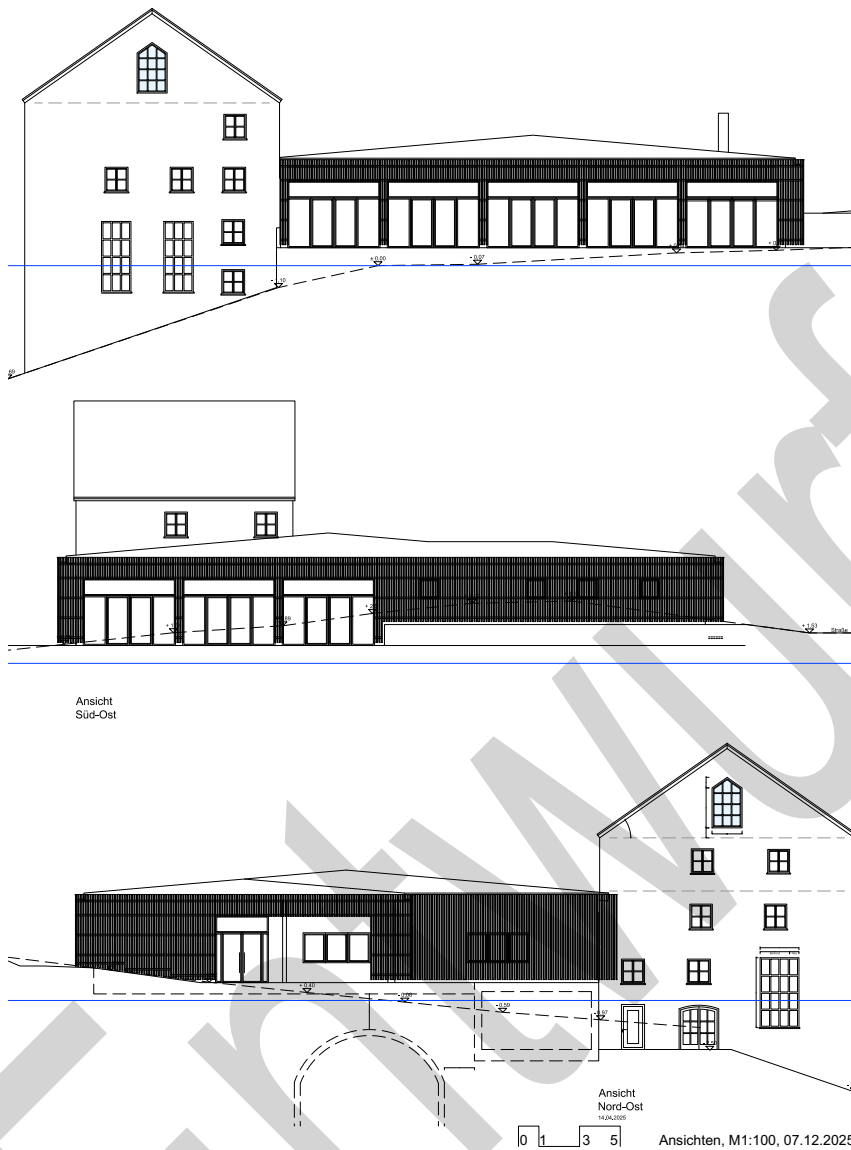
Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bei baulichen Veränderungen ist vorab zu prüfen, ob eine Erlaubnis nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz erforderlich sein kann. **Diese ist im vorliegenden Fall erforderlich.**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hat insbesondere für den geplanten Ersatzbau innerhalb des Bauraumes 5.2 eine Abstimmung mit dem Denkmalamt stattgefunden. Nachfolgende Darstellungen zeigen den derzeit geplanten Baukörper durch das Büro SRW-Plan Architekten GmbH, Herr Claus Suttner, 80639 München.



1.11 Artenschutz

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme und den getroffenen Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Schutz ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben in den Eingriffsbereichen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst. Das Planungsgebiet liegt im überwiegend bereits bebauten bzw. veränderten Bereich und Umfeld des Schlosses Tunzenberg auf Flächen mit Schlossanlagen, Wald bzw. Parkanlage, Naturdenkmal, landwirtschaftlich genutztem Grünland und Siedlungsgebiet. Es liegen kleinere Gewässer, darunter Teich und Graben, im Westen des Planungsgebiets und weitere wertgebende Landschafts- und Strukturelemente vor (siehe Beschreibung nachfolgend). Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb oder auf angrenzenden Flächen zur Planung.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt zahlreiche Vorkommen anhand von Sichtungen bzw. Nachweisen wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten in Tunzenberg und im weiteren Umfeld der Planung. Innerhalb des Planungsgebiets sind vor allem die zahlreichen Nachweise von verschiedenen Fledermausarten, darunter Fledermäuse unbestimmt, Großes Mausohr, Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Gattung Plecotus (Langohrfledermäuse) und Große Hufeisennase bemerkenswert. Zudem befindet sich ein Fundpunkt mit Sichtung von Europäischen Laubfrösche und Westlicher Blindschleiche im nördlichen Wald-/Parkbereich. Im weiteren Umfeld (mehr als 100m vom Planungsgebiet entfernt, im Umkreis bis 500m des Vorhabens) liegen weitere Nachweise für verschieden Fledermausarten, sowie für wertgebende Amphibien- und Libellenarten im Bereich von zwei ablassbaren Teichen sowie für Schmetterlingsarten im Bereich von Waldrändern und Garten vor.

Die detaillierten Ergebnisse der Auswertung sind in den beiden nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Tabelle: Punkte/Flächen der Artenschutzkartierung (innerhalb Planungsgebiet)

Nr.	Symbol	Arten bzw. Artengruppen	Erfassungsjahr	Lebensraum/Fundort
7240-0156	Punkt	Fledermäuse unbestimmt; Großes Mausohr	2013; 1991, 2020	Schloss Tunzenberg
7240-0166	Punkt	Braunes Langohr, Fledermäuse unbestimmt, Großes Mausohr	2006 bis 2022	Schloss-schenkenkeller
7240-0167	Punkt	Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Gattung Plecotus, Große Hufeisennase	2006 bis 2024	Brauereikeller
7240-0282	Punkt	Europäischer Laubfrosch, Westliche Blindschleiche	2018	Schlosspark, Grünanlagen mit Baumbestand

Tabelle: Weiter entfernte Punkte/Flächen (außerhalb Planungsgebiet, mehr als 100m entfernt im Umkreis bis zu 500m)

Nr.	Symbol	Arten bzw. Artengruppen	Erfassungsjahr	Lebensraum/Fundort
7240-0157	Punkt	Fledermäuse unbestimmt	1991	Privathaus

7240-0014	Fläche Gewässer	Erdkröte, Grasfrosch	1987	Teich am Waldrand nördlich Schloss Tunzenberg
7240-0013	Fläche Gewässer	Erdkröte; Blaugüne Mosaikjungfer, Große Königslibelle, Hufeisen-Azurjungfer, Falkenlibelle, Große Pechlibelle, Großer Blaupfeil, Blaue Federlibelle	1987; 1995	Teich südlich Tunzenberg
7240-0148	Punkt	Fledermäuse unbestimmt	1994	Wohnhaus Tunzenberg; Mischwald; Dorf
7240-0147	Punkt	Fledermäuse unbestimmt, Kleine Bartfledermaus	1988, 1989, 1991, 1992, 1997; 2005, 2019	Wohnhaus Tunzenberg; Mischwald; Dorf
7240-0191	Punkt	versch. Schmetterlinge	2005, 2007	Waldrand
7240-0194	Punkt	versch. Schmetterlinge	2005	Garten, Lichtung
7240-0317	Punkt	Wasserfledermaus	2021	Schlossweiher

Aufgrund der historischen Gebäude im Planungsgebiet und aufgrund der umgebenden Landschaft mit Siedlungsgebieten, Wäldern, Feldern, Wiesen und Bächen ist eine Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Weitere wertgebende Strukturen bieten Lebensraumpotenzial, darunter Gebäude und Kellergewölbe, Feuchtbereiche im Wald beispielsweise für Amphibien sowie südexponierte Bereiche südlich der Schlossmauern für Reptilien. Das Vorhaben sieht einen weitestgehenden Erhalt wertgebender, schützenswerter Strukturen, darunter Gebäude- sowie Baumbestand, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, vor. Es wurde zudem ein Baumkataster erstellt, dass den Schutz und Erhalt der Bäume gewährleisten soll. Vorhandene Biotopstrukturen, z.B. Risse, Spalten oder Baumhöhlen werden darin ebenso vermerkt. Rodungen von altem Baumbestand oder von Biotopbäumen sind nicht geplant. Zudem sind bereits Fledermauskästen und Öffnungen für Fledermäuse in Kellergewölbe geschaffen worden (Bauraum 5.1). Potenzielle Fledermausquartiere sowie potenzielle Nistplätze sollen gesichert und erhalten werden.

Aufgrund der vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen auf angrenzenden Flächen und in der weiteren Umgebung ist zudem ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Das Entfernen von Gehölzen hat, sofern erforderlich, nur außerhalb der Paarungs-, Brut-, und Aufzuchtzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

Eindämmen von Lichtverschmutzung (hier mit dem Hintergrund/Schwerpunkt Artenschutz):

Zum Schutz der Fauna vor Störungen durch Licht erfolgen Begrenzungen insbesondere der Außenbeleuchtung. Folgende Grundsätze für die künstliche Beleuchtung sind einzuhalten:

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

Es erfolgen daher folgende Festsetzungen für Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen (siehe Planteil):

- Einhalten von Abstand zu Waldrand/wertgebenden Gehölzbeständen/bekannten Fledermausquartieren und Erhalt von Dunkelkorridoren
- Es sind insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED mit einer Farbtemperatur bis maximal 2700 Kelvin (warm-weiß)) zu verwenden.
- Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K dürfen nicht eingesetzt werden.
- Die Leuchten sind nach oben und horizontal abzuschirmen und das Licht ist auf die zu beleuchtende Fläche zu lenken.
- Es ist zudem eine gezielte Ausrichtung des Lichtes auf die zu beleuchtenden Flächen erforderlich, so dass die Waldrandbereiche nicht mit über 1,6 lx bestrahlt werden.
- Bei Randbeleuchtung sollen nach Möglichkeit Lampen mit Dimmern (Dimm-modus max. 0,1 lx), temporäre Beleuchtungen oder Bewegungsmelder eingesetzt werden.
- Bei dauerhaft leuchtenden Lampen sollte die Randbeleuchtung im Waldrandbereich unter 0,1 lx liegen.
- Die Lampenhöhe sollte sich idealerweise unterhalb der Baumkronen befinden, also in möglichst niedriger Höhe aufgestellt werden.
- Die zeitliche Begrenzung von Außenbeleuchtung ist einzuhalten. Die Beleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten. Ausnahmen sind möglich bei Veranstaltungen.
-

(Hinweis zu verwendeten Datengrundlagen/Quellen:

Eurobats Publication Series No.8, Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten, Herausgeber UNEP/EUROBATS

Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen, Herausgeber Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz)

Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen (Bereich geplanter Parkplatz) bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

1.12 Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich Nr.1.1</u>	ca.	48.725 qm
<u>davon Sondergebiet</u>	ca.	25.445 qm
<u>davon Verkehrsfläche privat</u>	ca.	1.290 qm
<u>davon Verkehrsfläche öffentlich</u>	ca.	375 qm
<u>davon Parkfläche</u>	ca.	21.635 qm

<u>Ausgleichsfläche (Geltungsbereich Nr.1.2)</u>	ca.	4085,6 qm
--	-----	-----------

.....
Erster Bürgermeister
Thomas Hieninger


.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.