

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„GE Mühlhausen Erweiterung“ Deckblatt Nr. 2

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: 22.06.2026 bearbeitet: 29.05.2026
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	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).....	4
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	4
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen.....	6
1.3.1.4	Verfahrensart	6
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen.....	7
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	7
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	8
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen	8
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	8
1.4.1	Beschreibung	8
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung	9
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	Wasserversorgung.....	10
1.5.2.2	Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung	10
1.5.2.3	Niederschlagswasser.....	11
1.5.2.4	Löschwasser	11
1.5.2.5	Stromversorgung	12
1.5.2.6	Abfallbeseitigung	12
1.5.2.7	Fernmeldewesen	12
1.5.2.8	Spartengespräche	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	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.....	16
1.8	Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung	20
1.9	Immissionsschutz	20
1.10	Denkmalschutz	22
1.11	Artenschutz.....	22
1.12	Flächenbilanz.....	24

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund des bestehenden Bedarfs an Flächen für einen Gewerbebetrieb beabsichtigt die Gemeinde Mengkofen die Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO.

Im Norden von Mühlhausen, südlich des bestehenden Erweiterungsbereichs bzw. nördlich des bestehenden Mischgebiets, soll die derzeit gemäß Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet und im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Ausgleichsfläche und private Grünfläche nun teilweise in ein Gewerbegebiet (GE) umgewandelt werden. Das Vorhaben sieht die Errichtung einer LKW-Elektroladestation mit Stromspeicher und der Möglichkeit einer Überdachung mit PV-Anlagen (i.S. eines Carports) vor.

Der Gemeinderat Mengkofen hat deshalb die Änderung des Bebauungsplans „GE Mühlhausen Erweiterung“ beschlossen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist somit die Erweiterung eines Gewerbegebiets im Norden von Mühlhausen, Gemeinde Mengkofen, um der bestehenden Nachfrage eines ortsansässigen Betriebes gerecht zu werden. Die Planung sieht vor, das geplante Gewerbegebiet im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet zu errichten.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen, daher liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen bereits vor. 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:

- Lage im bereits als Gewerbegebiet dargestellten Bereich im Flächennutzungsplan.
- Günstige Lage im Süden des bereits bestehenden Gewerbegebiets (Erweiterungsbereich), das durch das Vorhaben nochmals erweitert werden soll. Durch kurze Wege sowohl wirtschaftliche als auch ökologische Vorteile.
- An diesem Standort stehen kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung, so dass der bestehende Bedarf an Gewerbeflächen zeitnah gedeckt werden kann. Es entsteht an diesem Standort eine ausreichend große, zusammenhängende Planungsfläche.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.

- Einhaltung des Trennungsgrundsatzes zwischen Wohnnutzung und Gewerbe. Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an die bestehende Straße (Pramer Straße westlich des vorliegenden Planungsgebiets), Lage südlich des bestehenden Gewerbegebiets (Erweiterungsbereich) sowie nördlich von Mischgebiet. Wohnnutzungen liegen weiter entfernt.
- Lage der Gewerbefläche außerhalb von besonders sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Biotopen oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten.

Anmerkung: Auf die Lage an einem dauerhaft wasserführenden Graben im Bereich einer Ausgleichsfläche bzw. gemeldete Fläche im Ökoflächenkataster wird an dieser Stelle hingewiesen.

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 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.

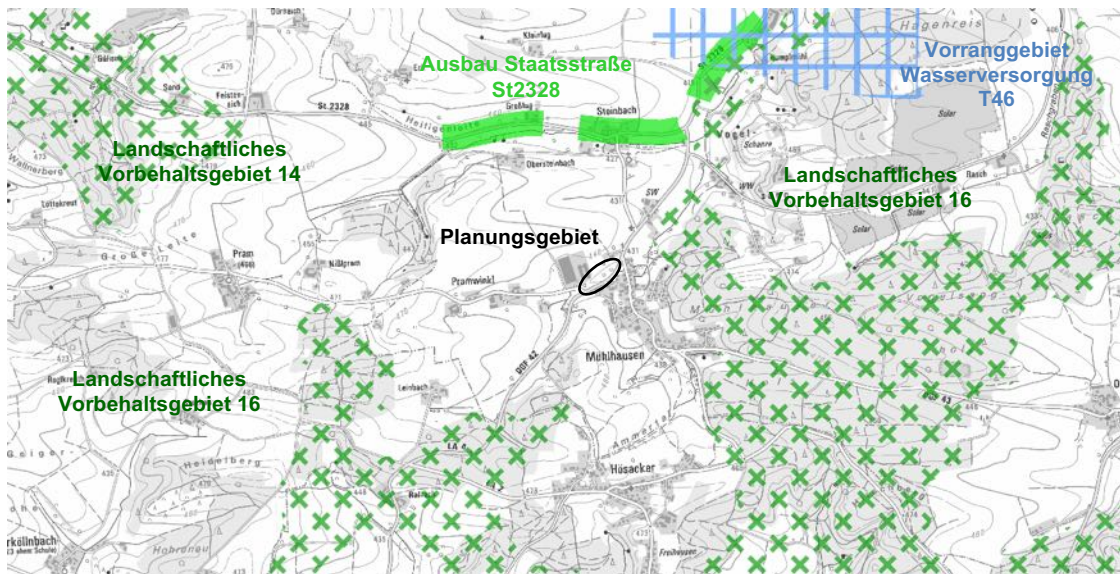
Fazit:

Im Planungsgebiet liegen keine einschränkenden Aussagen durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de 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 Mengkofen aus FIS-Natur Online des LfU,
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Auszug aus dem Regionalplan Teil B – Fachliche Ziele und Begründung

B VI ENERGIE

Allgemeines

(G) Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden.

Die in der Region vorhandenen Potenziale erneuerbarer Energieträger sollen vermehrt erschlossen werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist.

Zu B VI ENERGIE

Zu 1 Allgemeines

Die Versorgung mit kostengünstiger und umweltverträglich erzeugter Energie, die jederzeit im benötigten Umfang zur Verfügung steht, ist in einer modernen Industrie- und Dienstleistungsgesellschaft von herausragender Bedeutung. Dabei gilt es, die durch den Ausstieg aus der Atomenergie entstehende Versorgungslücke schnell und umweltfreundlich durch andere Energieträger zu schließen. Nach dem bayerischen Energiekonzept „Energie innovativ“ (2011) soll dies über ein Bündel an Maßnahmen erreicht werden, das neben der Energieeinsparung und der Steigerung der Energieeffizienz auch den Ausbau der Nutzung aller erneuerbarer Energieträger umfasst.

Die Nutzung regenerativer Energien ist ein wichtiges Element des Klimaschutzes und spielt für eine zukunftsfähige Energieversorgung eine bedeutende Rolle. In der Region Landshut leisten die erneuerbaren Energieträger Wasser, Sonne und Biomasse bereits einen erheblichen Beitrag zur Energieversorgung. Diesen Beitrag gilt es zu erhöhen, wobei zu beachten ist, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten, das Landschaftsbild nicht über Gebühr belastet und fachliche Belange (z.B. Wasserwirtschaft, Denkmalschutz etc.) entsprechend berücksichtigt werden. Die Regionalplanung will durch eine integrierte fachübergreifende

Koordinierung die mit der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger verbundenen Raumsprüche aufeinander abstimmen und Nutzungskonflikte vermeiden.

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) liegt nördlich, das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 16 (Südliche Randzone des Donau-Isar-Hügellandes) südlich und östlich des Vorhabens. Nordöstlich von Mühlhausen befindet sich das Vorranggebiet für Wasserversorgung „T46 Hofdorf“. Nördlich ist ein Bereich der Staatsstraße St 2328 (Ausbau bei Süßkofen) verzeichnet.

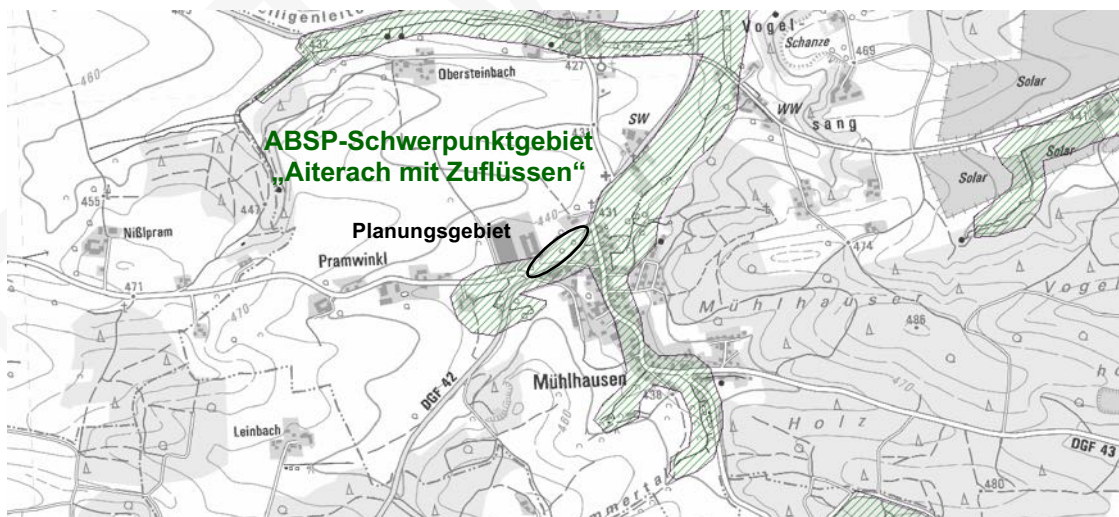
Das geplante Vorhaben leistet mit der Errichtung von Elektroladestationen für LKW mit Stromspeicher einen Beitrag zur Versorgung mit kostengünstiger und umweltverträglich erzeugter Energie und trägt damit den Zielen des Regionalplans Rechnung.

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 zudem innerhalb der Grenzen des ABSP-Schwerpunktgebiets „Aiterach mit Zuflüssen“.



Darstellung TK25 mit ABSP-Schwerpunktgebiet (grüne Schraffur) aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

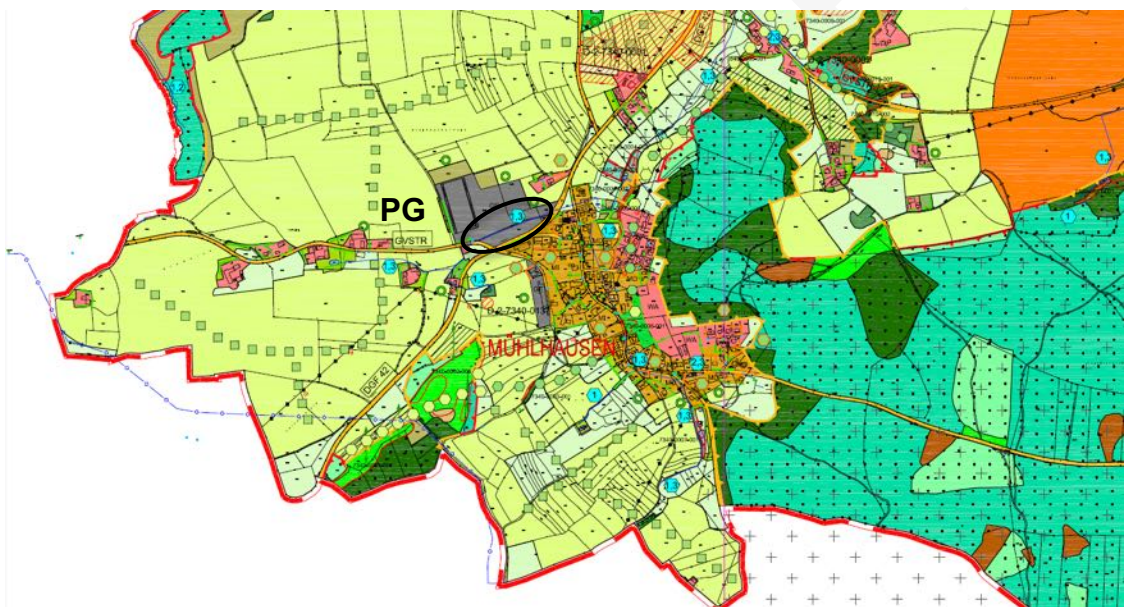
1.3.1.4 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mengkofen bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Entwicklung des

Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher möglich. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung des Bebauungsplans „GE Mühlhausen Erweiterung“ Deckblatt Nr. 2.

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 12.10.2012 sind die Flächen im Geltungsbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Nördlich liegen Flächen weitere Flächen mit Darstellung als Gewerbegebiet (GE), südlich als Mischgebiet (MI). Nordöstlich und südwestlich sind Siedlungsgebiete mit Wohngebiet (WA) dargestellt.

Im Bereich des Grabens befindet sich ein blaues Symbol mit den Ziffern 1 und 3, mit folgender Bedeutung:

Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt an Gewässern

1. Förderung der Schaffung von Uferschutzstreifen bzw. Verbindungsflächen und -elementen zum Biotopverbund sowie als Pufferzone zum Schutz vor Stoffeintragen (Breite beidseitig mindestens 5 – 10 m als Extensivgrünland, Streuobstwiesen, Hochstaudenflur, Röhricht, Sukzessionsfläche) und / oder ökologische Verbesserung bzw. Optimierung angrenzender Flächen (Umwandlung von Acker in Grünland, Grünlandextensivierung, Erhalt, Pflege und Wiederherstellung von Feuchtbiotopen, Umbau auentypischer Wälder)

3. Herstellung der biologischen Durchgängigkeit (Verrohrte Bachstrecken öffnen, Umbau von Abstürzen in Sohlrampen, Anlage von Umgehungsrippen) und / oder Wiederherstellung der natürlichen Laufentwicklung (Rückbau bestehender Ufer- und Sohlverbauungen, Förderung der eigendynamischen Entwicklung).

In der Umgebung des Gewerbegebiets sind grüne Kreis-Symbole dargestellt, welche Maßnahmen zum Aufbau von fehlender Ortsbegrünung durch Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern empfehlen.

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 „GE Mühlhausen Erweiterung“ Deckblatt 2.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurde von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 18.02.2026 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht-Nr.: 3214-2026 / SU V01) erstellt, außerdem wurde ein Konzept zur Entwässerung des Ortsteiles Pramwinkl und dem GE Mühlhausen durch das Ingenieurbüro S2 mit Datum 08.05.2026, ein **geotechnischer Bericht durch das Ingenieurbüro IMH Hengersberg Berichtsnummer 26230101-1 mit Datum 26.05.2026** und ein Bericht zum Artenschutz, **Relevanzprüfung mit worst-case-Szenario des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags Team Umwelt und Landschaft Datum 07.05.2026 erstellt** Deren Ergebnisse liegen der vorliegenden Planung zugrunde.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

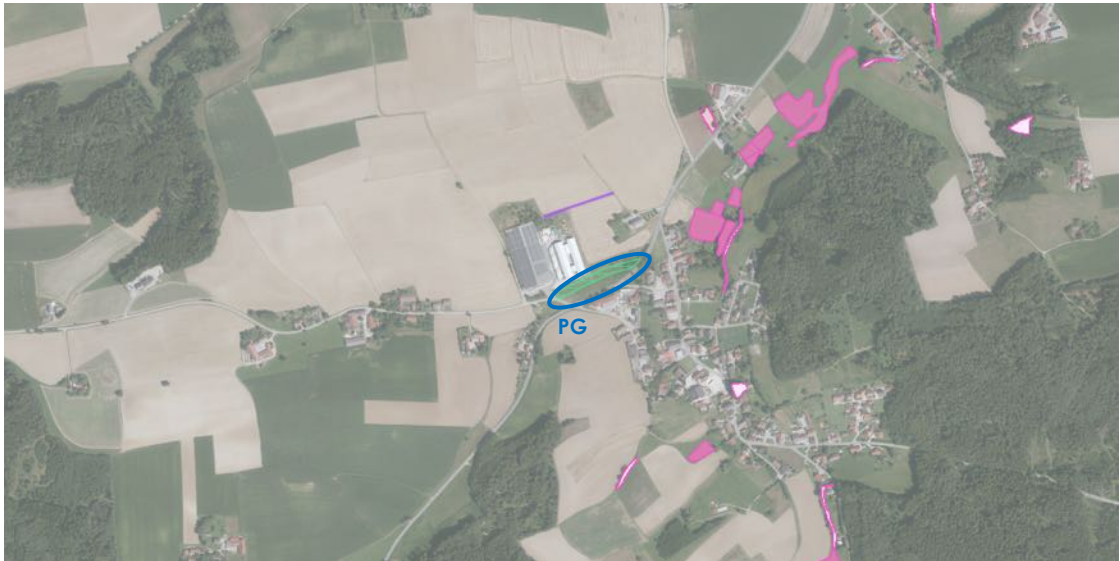
1.4.1 Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Gemeindeteil Mülhausen, etwa 5 km südwestlich 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. Mülhausen und Mengkofen sind über die Staatsstraße St 2328 miteinander verbunden. 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 und liegt ca. 6 km südlich des Vorhabens. In Mengkofen gibt es keine betriebene Bahnstation, der öffentliche Nahverkehr besteht aus Busverbindungen.

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Mülhausen, südlich sowie nördlich von bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen, darunter der Bereich der bestehenden Erweiterung des Gewerbegebiets Mülhausen. Der nördliche Bereich des Planungsgebiets liegt innerhalb einer Ausgleichsfläche an einem Graben, die im Ökoflächenkataster als Ökokontofläche verzeichnet ist. Der Graben bildet die nördliche Grenze des beplanten Bereichs. Westlich, östlich und südlich grenzt das Planungsgebiet an bestehende Straßen an. Es handelt sich im beplanten Bereich überwiegend um private Grünflächen. Es befinden sich gemäß Bayerischen Denkmaltatlas keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet oder auf nahegelegenen Flächen. Es sind keine Schutzgebiete oder sonstige besonders schutzwürdige Bereiche,

ausgenommen der Ausgleichsfläche und des Grabens, innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Planungsgebiets ausgewiesen.

1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung



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

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Mühlhausen und schließt an das bestehende Siedlungsgebiet im Norden und Süden an. Folgende Flurnummern 303 + 212/2, Gemarkung Mühlhausen, sind von der Planung betroffen. Das Planungsgebiet liegt etwa auf einer Höhe zwischen ca. 428m und 432m (DHHN2016).

Das Planungsgebiet mit den genannten Flurnummern schließt eine Fläche von 5.040 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den bestehenden Graben,
- Im Westen, Osten und Süden durch die bestehenden Straßen.

1.4.3 Verkehrsanbindung

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Norden von Mühlhausen, südlich des bestehenden Gewerbegebiets (bestehender Erweiterungsbereich) sowie nördlich weiterer Flächen mit Gewerbegebiet. Der Bereich soll über die Kreisstraße DGF 42 und Gemeindestraße (Pramer Straße) angebunden werden.

Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich in Dingolfing. Etwa 6 km südlich des Vorhabens befindet sich die Autobahn A 92.

Durch Mühlhausen verläuft gemäß Radkarte aus „Radland Bayern“ eine Radroute (Ferienland Dingolfing-Landau, östlich vom Planungsgebiet), jedoch nicht als ausgebauter Radweg, sondern entlang von Straßen.

1.4.4 Infrastruktur

Für die Einwohner von Mengkofen gibt es folgende Bildungseinrichtungen: Die Grund- und Mittelschule Aiterachtal in Mengkofen bietet auch die Möglichkeit einer Ganztageschule mit Nachmittagsbetreuung an. 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 Mellersdorf 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.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Kreisstraße DGF 42 südlich des Planungsgebietes und Gemeindestraße (Prämer Straße) westlich des Planungsgebietes. Die Erschließung erfolgt mit Einbahnstraßenregelung von der Kreisstraße in Richtung der Gemeindestraße, eine Ausfahrt ist ausschließlich auf die Gemeindestraße zulässig, so dass kein Ausbau der Kreisstraße erforderlich wird.

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 Mellersdorf und Straubinger Land.

1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Kanalsystem. Schmutzwasser fällt nach derzeitigem Kenntnisstand bzw. Vorhaben nicht an.

1.5.2.3 Niederschlagswasser

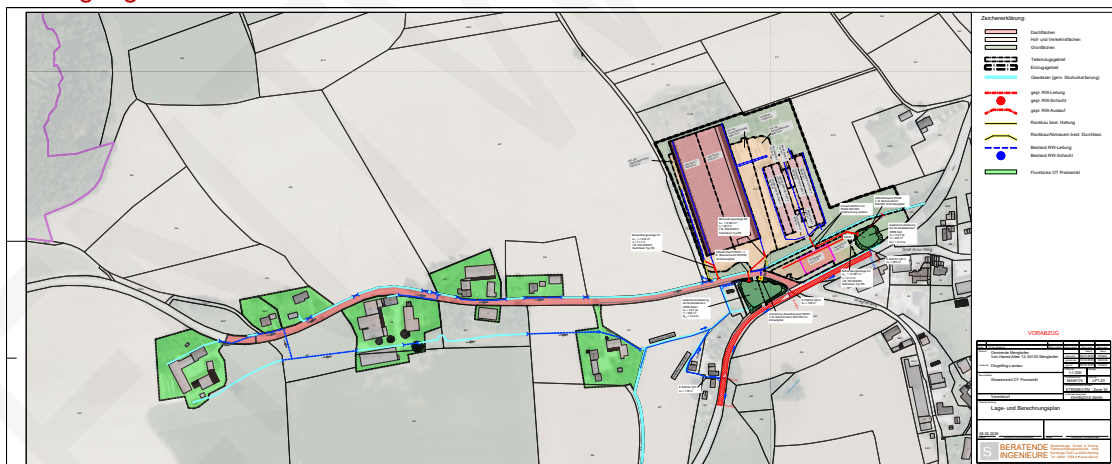
Der beiliegende „Lage- und Berechnungsplan“ stellt das Entwässerungskonzept dar. Aufgrund der örtlichen Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht umsetzbar. Anfallendes Niederschlagswasser wird über geplante Regenwasserkanäle und zwei geplante Rückhalteräume (z. B. offene Erdbecken) in den Namenlosen Graben gedrosselt eingeleitet. Der Graben verläuft von West nach Ost zwischen der geplanten Ladestation und dem bestehenden GE Mühlhausen und mündet nach 1,2 km östlichem Fließweg in der Aiterach. Zur Dimensionierung der Rückhalteräume wurden Berechnungen der Firma S² Beratende Ingenieure nach DWA-M 153 und DWA-A117 durchgeführt.

Weil neben der geplanten Ladestation und dem GE Mühlhausen auch der Ortsteil Pramwinkl Teil des Entwässerungskonzepts ist, wurden Flächen aus der westlich liegenden Bebauung ebenfalls berücksichtigt. Der Rückhalteraum Ost dient zur Entwässerung des östlichen Gewerbegebiets und der Ladestation, der Rückhalteraum West dient der Entwässerung des westlichen Gewerbegebiets und des Ortsteils Pramwinkl.

Die Ableitung aus den beiden Rückhalteräumen erfolgt gedrosselt und nach den Vorgaben des DWA-M153 unter Berücksichtigung der hydraulischen Aufnahmefähigkeit des Vorfluters (Namenloser Graben/Aiterach), eine Versickerung ist entsprechend der Aussagen des Geotechnischen Berichtes nicht möglich.

Auf erforderliche Behandlungsanlagen vor der Einleitung in oberirdische Gewässer bei Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Flächen wird hingewiesen. In vorliegendem Fall werden drei Behandlungsanlagen (z. B. langgestreckte Sedimentationsstrecken) vorgeschlagen.

Im Rahmen der weitergehenden Planung sind die Ansätze und Ergebnisse oben genannter quantitativer und qualitativer Nachweise zu konkretisieren sowie mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abzustimmen.



1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers (Gemeinde Mengkofen) bzw. durch die Zisterne (ca. 328cbm) im angrenzenden Betrieb gesichert. Je nach Betrieb kann die Errichtung einer zusätzlichen Löschwasserzisterne erforderlich werden, um den Bedarf über den Grundschatz hinaus zu decken.

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: Photovoltaik und Warmwasserkollektoren) ist von der Gemeinde Mengkofen vorgegeben (siehe Planteil zum Bebauungsplan).

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 eines Gewerbegebiets zur Errichtung einer LKW-Elektroladestation mit Stromspeicher und Möglichkeit der Überdachung (Carport für LKW mit PV-Anlage) der Anlage im Norden von Mühlhausen aus. Das Planungsgebiet liegt südlich des bestehenden Gewerbegebiets Mühlhausen und bindet an die Kreisstraße DGF 42 und Gemeindestraße Pramer Straße an.

Der Höhenunterschied im Planungsgebiet beträgt etwa 4m.

Der städtebauliche Entwurf sieht im geplanten Vorhabensbereich (=Änderungsbereich) ein Gewerbegebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 2500qm vor. Circa. 110 qm werden für die Straßenerschließung benötigt, die übrigen Flächen sind Grün- bzw. Ausgleichsflächen. Zur besseren Einbindung des Vorhabens in die Umgebung sind hinsichtlich der Kubatur nur mittelgroße Anlagen (Überdachungen / Carports) vorgesehen.

Die Anordnung der Anlagen ergibt sich aus der Topographie, gewählter Erschließungsform, sowie aus den betriebsbedingten und technischen Anforderungen einer LKW-Elektroladestation

mit Batteriespeicher. Im Bereich der Ladestationen soll eine Einhausung ggf. auch mit der Möglichkeit weitere Photovoltaikflächen auf dem Dach errichten zu können realisiert werden können.

Um die gewünschte Maßstäblichkeit weiter zu konkretisieren wurden Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen und städtebaulichen Gestalt getroffen.

Es erfolgt eine Eingrünung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung möglicher zukünftiger Entwicklungen und Sichtfelder entlang der Kreisstraße. Es ist eine ortstypische Gestaltung durch die Pflanzung von Einzelbäumen geplant.

Durch die geplante Anbindung zur bestehenden Kreisstraße DGF 42 und Gemeindestraße (Pramer Straße) erfolgt eine ökonomische Erschließung mit geringem Flächenverbrauch.

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die beplanten Flächen werden als Gewerbegebiet (GE) gemäß **§ 8 BauNVO** festgelegt, welche jedoch überwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, jedoch ohne Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und zulässig sind auch Tankstellen, hier ausschließlich Elektroladestationen für Kraftfahrzeuge (Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) dienen. Unzulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Wobei die derzeit konkret beabsichtigte Nutzung eine E-Ladestation für LKW's ist.

Durch diese Festlegung wird gewährleistet, dass dieser Bereich der gewünschten Nutzung, der gewerblichen Nutzung, vorbehalten bleibt. Die gewünschte Nutzung entspricht der vorhandenen Prägung.

Mit der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes wird eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes 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 Wandhöhe bezogen auf einen im Gelände definierten Bezugspunkt.

Im Gewerbegebiet (GE) wird eine Grundflächenzahl von **0,80** festgesetzt, Überschreitungen durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Wege, Sitzplätze, etc.) sind **nicht** zulässig. Zusätzlich wurde die Fläche für Überdachungen auf 950qm und Fläche für Batteriespeicher und Transformatoren auf 250qm begrenzt.

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

Im GE sind zudem technische Einrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von 3,0m auf maximal 5% der Dachfläche zulässig und nur wenn sie um das Maß ihrer Höhe von

der Außenwand abgerückt werden. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen kann teilweise ein Eingraben der baulichen Anlagen erforderlich werden. In Kombination mit den zulässigen Geländeänderungen (Abgrabung) bis 1,5m und einer Aufschüttung bis max. 432,90 m ü NHN kann eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke erfolgen. Für Entwässerungsanlagen, Teiche oder Wasserbecken oder Verbesserungen des Retentionsraumes sind Geländeänderungen bis 2,5m zulässig. Der Hochwasserabfluss darf dadurch aber nicht schädlich i.S. des § 37 WHG verändert werden.

Nebengebäude, welche auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in privaten Grünflächen möglich sind, wurden flächenmäßig nicht begrenzt. Deren Wandhöhe 3,50m im Mittel maximal jedoch 4,0m talseitig, max. jedoch 3,0m ab OKFFB bezogen auf das geplante Gelände festgesetzt.

Der derzeit vorhandene Geländeverlauf ist in den Übergangsbereichen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Straßen (außer in Zufahrtsbereichen) zu erhalten, so wird ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Geländeflächen erreicht.

Geländesprünge sollen vorrangig als Erdböschungen ausgeführt werden. Wo Stützmauern unumgänglich sind (z.B. in Zufahrtsbereichen), sind Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 2,0m zulässig.

Ein direktes Aneinandergrenzen von Aufschüttung und Abgrabung ist nicht zulässig um ein Terrassieren der Grundstücke zu vermeiden. Geländeterrassierungen oder -stufen (insbesondere an den Grundstücksgrenzen) sind unzulässig. Die zulässigen Geländeänderungen sind als Erdböschung mit einer maximalen Neigung von 1:1 auszuführen.

1.6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche, Abstandflächen

Die Festlegung von Baugrenzen und Festsetzung der offenen Bauweise schafft für dieses Gewerbegebiet eine ortstypische und offene Bauweise. Innerhalb der Baufenster sind sowohl die Überdachungen / LKW-Carports als auch Garagen/Carports bzw. Nebengebäude unterzubringen. Lediglich kleinere Nebengebäude (i.S. einer Nebenanlage) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus sind auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen, technische Entwässerungseinrichtungen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen zulässig. Naturnahe Rückhaltebecken sind auch innerhalb der privaten Grünfläche, jedoch nicht in Ausgleichsflächen zulässig.

Die Anordnung des Baufensters ergibt sich aus der Topographie, Erschließung und sichert die Lage des gewünschten Baukörpers. Im vorliegenden Gewerbegebiet wurde das Baufenster entsprechend der Typologie (Gewerbe) größer gewählt, um den gewerblichen Einheiten und Betrieben gewisse Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Die offenen Stellplätze sind frei wählbar.

Es wird die Geltung der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Mengkofen angeordnet.

1.6.4 Bauliche Gestalt

Grundsätzlich sollen nur ortsbildverträgliche bauliche Anlagen entstehen, welche über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln sind und nur als offene Konstruktion (Carport / offene Überdachung ausgenommen für Batteriespeicher und Trafos) zulässig sind. Um dies zu

erreichen wurden geschlossene Fassaden für o.g. bauliche Anlagen ausgeschlossen und u.a. der First nur in Längsrichtung zugelassen, außerdem wurden Dachterrassen und Dacheinschnitte nicht zugelassen. Dachgauben sind unzulässig.

Für Hauptanlagen wurden nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung bis 20°, Pultdächer bis max. 10° und Flachdächer bis max. 8° zugelassen. Grundsätzlich wurde im Vergleich zu anderen Gebietskategorien geringere Dachneigung zugelassen, damit sich aufgrund der möglichen Ausdehnung der baulichen Anlagen keine dominante Wirkung, durch voluminöse Dächer, entwickeln kann. Zusätzlich wurde auch noch die maximale Firsthöhe mit 10,60m im GE begrenzt. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zur Nutzung solarer Energie zulässig und deren Nutzung ist vorgegeben und sollen vorrangig installiert werden. Flachdächer müssen begrünt werden.

Die Werbeanlagen wurden aufgrund des gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbildes auf eine Maximalgröße von 12 qm und Maximalanzahl von 2 Stück begrenzt, zudem sind nur dem jeweiligen Betrieb dienende Werbeanlagen zulässig. Aus Gründen des Ortsbildes, aus Rücksichtnahme auf nachbarliche Belange, zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs und aus Gründen des Artenschutzes wurden Wechselleuchtwerbungen mit z.B. blinkenden Schriftzügen oder animierte Werbungen ausgeschlossen.

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 bestehende Kreisstraße DGF 42 südlich des Geltungsbereiches und die Gemeindestraße (Pramer Straße) westlich des Vorhabens angebunden. Die Erschließung soll aus Gründen der Verkehrssicherheit als Einbahnregelung erfolgen. Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße aus, die Ausfahrt erfolgt über die Gemeindestraße. Ein Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich, lediglich im Bereich der Zu-/Ausfahrten sind die erforderlichen Anschlüsse herzustellen.

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Stellplätze für Mitarbeiter oder Personal sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

1.6.6 Nebenanlagen

Die Lage von Carports und Nebengebäuden (Batteriespeicher, Trafos) wurde verbindlich definiert, die Situierung ist nur innerhalb des Baugrenzen möglich. Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Lediglich kleinere freistehende Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zulässige Wandhöhen siehe Punkt 1.6.2, zulässige Dachneigungen siehe Punkt 1.6.4.

1.6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

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

Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen ist jeweils nach dem 6., 12., usw. Stellplatz jeweils ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen und ein Baum (gemäß

Angaben siehe Planteil) zu pflanzen.

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 wurde bereits bei der Standortwahl **und Planungskonzeption** berücksichtigt. Die Fläche (**insbesondere der Eingriffsbereich**) ist aufgrund des Fehlens dieser Lebensräume und Biotopstrukturen für die Bebauung geeignet. Im direkten Wirkraum befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder geschützte Lebensräume. Es gehen jedoch private Grünflächen sowie bisher geplante Ausgleichsflächen durch das Vorhaben verloren.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung sicherzustellen und eine bessere Vernetzung über Einzelpflanzungen sowie den Erhalt bestehender Grünflächen, Ufersäume und Gehölze zu erreichen. Innerhalb der Gewerbefläche ist keine Durchgrünung möglich, die Eingrünung insbesondere in südliche Richtung soll durch die Anlage von heimischen Laubbäumen erfolgen, um hier eine ortstypische und für dieses Quartier prägende Eingrünung zu erhalten, wobei hierbei auch die Sichtverhältnisse entlang der Kreisstraße berücksichtigt wurden.

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.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen außerhalb des Vorhabensbereiches (im Geltungsbereich Nr.2) gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch baulichen Anlagen und Verkehrsflächen aus. Die Verluste an bisherigen Ausgleichsflächen werden auch innerhalb des Geltungsbereiches Nr. 2 ersetzt.

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 Bebauungsplan beziehen sich auf den Bebauungsplan „GE Mühlhausen Erweiterung“ Deckblatt Nr. 2.

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

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan, 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 eine LKW-Elektroladestation mit Stromspeicher im Gemeindegebiet von Mengkofen geschaffen. Damit wird dem bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen 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 keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

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

Die vorliegende Planung erweitert ein bestehendes Gewerbegebiet mit einer LKW-Elektroladestation und Stromspeicher und trägt damit zum Erhalt bzw. der Sicherung 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 keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet sowie dessen näherem Umfeld vor (siehe auch Kapitel „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“). Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung. Es ist eine Eingrünung des Gewerbegebiets an der Südseite geplant.

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

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

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

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan

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

Die Erweiterung des Gewerbegebietes trägt dem bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen für eine LKW-Elektroladestation mit Stromspeicher Rechnung. Die Potenziale für mittelständische Betriebe sowie einer verbrauchernahen Versorgung werden damit ausgebaut.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Beim Planungsgebiet handelt es sich um private Grünflächen sowie Ausgleichsflächen bzw. bereits an das Ökflächenkataster gemeldete Ökflächen. Durch die Planung gehen somit keine landwirtschaftlichen Flächen verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Gewerbeflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die Landwirtschaftsflächen in der Umgebung zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Errichtung des Gewerbegebietes 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, insbesondere durch LKWs als vorgesehene Nutzer der Elektroladestation, aber auch z.B. durch Arbeitnehmer, Liefer- und Entsorgungsverkehr, gerechnet werden. Durch die E-Mobilität entfallen bei den Elektrofahrzeugen die Abgase bzw. Erhöhung der Luftschadstoffe, die Lärmbelastungen fallen auch geringer aus als durch Fahrzeuge mit Verbrenner-Motoren. Siehe auch Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel Mensch /Immissionen.

In Mengkofen gibt es keinen Bahnhofsbetrieb. Die nächstgelegene Bahnstation liegt in Dingolfing. Viele Orte sind von Mengkofen aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Etwa 6 km südlich des Vorhabens befindet sich die Autobahn A 92.

Durch Mühlhausen verläuft gemäß Radkarte aus „Radland Bayern“ eine Radroute (Ferienland Dingolfing-Landau, östlich vom Planungsgebiet), jedoch nicht als ausgebauter Radweg, sondern entlang von Straßen.

- 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 liegt ein wasserführender Graben nördlich angrenzend an das Planungsgebiet, im Bereich einer gemeldeten Ökofläche des Ökoflächenkatasters und damit im unmittelbaren Wirkraum der Planung. Das Planungsgebiet liegt in einem als ABSP-Schwerpunktgebiet (Aiterach und Zuflüsse) verzeichneten Bereich sowie in einem wassersensiblen Bereich (Quelle: Daten des Bayerischen Landesamts für Umwelt aus FIS-Natur Online). Das vorliegende Gewässersystem steht in Verbindung zum Bachtal der Aiterach, nordöstlich des Vorhabens. Die Gefahr einer Beeinträchtigung durch Hochwasser im Planungsgebiet ist potentiell möglich, es liegt zwar außerhalb von verzeichneten Hochwasserrisikobereichen und festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Quelle: Daten des Bayerischen Landesamts für Umwelt aus FIS-Natur Online) aber eine Überflutung von Teilbereichen ist dennoch möglich daher wurde eine Hochwasserabflussberechnung erstellt und der Planung zugrunde gelegt.

- 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.

Im Planungsgebiet bzw. angrenzend daran gibt es bereits einige bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen von den bestehenden gewerblichen Nutzungen sowohl im südlich gelegenen Mischgebiet als auch im nördlich gelegenen Gewerbegebiet, den angrenzenden und den nahegelegenen Straßen sowie den umgebenden Landwirtschaftsflächen und deren Nutzung aus.

Wohnnutzungen liegen weiter (>70m) entfernt. Im Planungsgebiet treten Lärm-, Licht-, Geruchs- und Staubimmissionen auf, die im Umweltbericht beschrieben werden. Ebenso entstehen durch das Vorhaben Emissionen, die sich auf die Umwelt/Schutzgüter auswirken. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten für Schallimmissionen erstellt und in die Planung eingearbeitet.

Mit der Aufstellung des Deckblatts Nr. 2 zum rechtsgültigen Bebauungsplan „GE Mühlhausen Erweiterung“ soll das bestehende Gewerbegebiet im Norden von Mühlhausen um ein zusätzliches Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO erweitert werden. Am vorgesehenen Standort möchte ein ortsansässiger Betrieb eine Elektroladestation mit Stromspeicher für Lkw errichten, die eventuell mit PV-Anlagen überdacht werden soll.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Urplans und ist bislang als Ausgleichsfläche und private Grünfläche ausgewiesen. Es beinhaltet ein einziges Baufeld mit einer Fläche von ca. 2.000 m². Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Bauflächen, Baugebiete,

oder sonstige Flächen ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/ der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))				
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005, Beiblatt 1, Ausgabe 7/2023		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht
Gewerbegebiete	65	55 (50)	65	50

*: Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm, der höhere für Verkehrslärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 18.02.2026 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht-Nr.: 3214-2026 / SU V01). Darin wurden maximal zulässige Geräuschemissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem nördlich anschließenden, bestehenden Gewerbegebiet und aus weiteren Emittenten im Einwirkungsbereich berechnet und zur Festsetzung empfohlen.

Die Festlegung solcher Geräuschemissionskontingente bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen treffen muss, sodass die alleine von seinen Anlagen einschließlich dem Verkehr auf dem Betriebsgelände in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel hervorrufen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden. Der Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Die im bestehenden GE ansässige Guggemos Logistik GmbH darf gemäß der Genehmigung den in einem Misch-/Dorfgebiet zulässigen Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) zur Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des GE ausschöpfen. Um zu gewährleisten, dass die Zusatzbelastung aus dem neuen Gewerbegebiet zu keiner Erhöhung der Gesamtbelastung in der schutzbedürftigen Nachbarschaft führt, wurde der Planung (Deckblatt Nr. 2) nachts ein um 10 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert als Planwert zugeteilt. Tagsüber wurde auf eine Richtwertunterschreitung um 6 dB(A) abgestellt.

Die zulässigen Planwerte von 54/35 dB(A) tags/nachts werden am maßgeblichen Immissionsort (Wohnhaus „Graf-Arco-Weg 3“, Fl.Nr. 2/6 der Gemarkung Mühlhausen) eingehalten bzw. zulässigerweise ausgeschöpft. An den übrigen, weiter vom Plangebiet entfernten Immissionsorten werden die Planwerte teilweise deutlich unterschritten.

Nachdem Betriebswohnungen ausgeschlossen werden und auch keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 im zusätzlich geplanten GE entstehen werden, war eine Prognose und Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr auf der Kreisstraße DGF 42 zum einen und aus den umliegenden Betrieben zum anderen aus schalltechnischer Sicht nicht notwendig.

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

1.10 Denkmalschutz

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

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.

1.11 Artenschutz

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

Das Planungsgebiet liegt auf privater Grünfläche sowie Ausgleichsflächen und ist umgeben von einem Graben im Norden, einem Wegseitengraben im Süden und von Verkehrsflächen (Straßen). In den direkten Eingriffsbereichen (neue Verkehrsflächen bzw. Gewerbeflächen) liegen zum Großteil keine besonders schützenswerten Bereiche vor. Bei einer Geländebegehung des Planungsbüros Team Umwelt und Landschaft wurden jedoch Vorkommen des Großen Wiesenknopfs mit Habitatpotenzial für den Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling erfasst. Ebenso besteht im Bereich des Grabens nördlich des geplanten Parkplatzes sowie im Bereich des Wegseitengrabens südlich des Eingriffsbereichs Habitatpotenzial für die Zauneidechse, für welche auch Nachweise im Gelände aufgenommen wurden. Es empfiehlt sich daher eine sensible Planung sowie Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz in Grabennähe (sowohl nördlich als auch südlich). Die beschriebenen potenziellen Habitate für die Zauneidechse werden von Eingriffen nur randlich geschnitten, daher sind hier Vergrämuungsmaßnahmen durch Mähen und Aufstellen von Reptilienzäunen zur Vermeidung einer Einwanderung von Zauneidechsen ins Baufeld ausreichend, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen.

Wegen der zeitlichen Dringlichkeit des Vorhabens, sind spezifische Erhebungen während der Falterflugzeit Mitte Juli bis Mitte August nicht möglich. Aufgrund dessen ist ein worst-case Szenario anzunehmen. Dabei ist von einem Vorkommen der beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge im Vorhabensbereich auszugehen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einer bestehenden Ausgleichsfläche (diese grenzt nördlich an den Vorhabensbereich an) werden die Soden nur wenige Meter in diese Ausgleichsfläche verlagert. Somit ist die räumliche Nähe zwischen Eingriffsbereich und Ausgleichsfläche gegeben und die Habitatqualität sowie die potenzielle Lebensraumeignung ändern sich nicht.

Damit eine Beeinträchtigung von Dunklem und Hellem Wiesenknopf-Ameisenbläuling ausgeschlossen

werden kann, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

- Es erfolgt eine schnellstmögliche Sodenverpflanzung der Pflanzen des Großen Wiesenknopfes im Juni (Mindestdicke der Soden 30 cm). Durch die unmittelbare Verpflanzung ist gewährleistet, dass die Pflanzen des Großen Wiesenknopfes während der Falterflugzeit von Mitte Juli bis Mitte August blühen und somit Eiablageplätze für die genannten Bläulinge zur Verfügung stehen. Die Soden werden in die angrenzende Ausgleichsfläche verpflanzt.
- Der Eingriffsbereich ist nach der Sodenverpflanzung regelmäßig zu mähen, damit evtl nachgewachsene oder nicht verpflanzte Wiesenknopfpflanzen nicht zur Blüte gelangen.
- Abgrenzung des Baufelds nach Norden durch Schutzeinrichtungen (Bauzaun, Holzzaun), damit in angrenzende Lebensräume nicht eingegriffen wird (kein Befahren, keine Ablagerungen, etc.).

Die konkreten erforderlichen Maßnahmen sind dem Bericht zum Artenschutz Relevanzprüfung mit worst-case-Szenario des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags Team Umwelt und Landschaft Datum 07.05.2026 erstellt
, zu entnehmen.

Es sind keine weiteren besonders schützenswerten Vegetationsbestände in Eingriffsbereichen vorhanden und es befinden sich keine amtlich kartierten Biotop innerhalb oder auf angrenzenden Flächen zur Planung.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt keine Funde innerhalb oder auf angrenzenden Flächen zur Planung. Im Umkreis bis zu 1km um das Planungsgebiet liegen 3 Nachweise des Grasfrosches an nahegelegenen ablassbaren Teichen südlich des Vorhabens aus dem Jahr 1987 sowie ein Fundpunkt wertgebender Schmetterlingsarten bei Großlug, nördlich des Vorhabens aus dem Jahr 2003 vor. Weiter entfernt (> 4km) im Bereich des Moores (nördlich der Autobahn A92) sowie der Isar, zum Teil in Schutzgebieten, liegen zahlreiche Fundpunkte wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, außerhalb des Wirkraums der vorliegenden Planung.

Aufgrund der umgebenden Landschaft mit Siedlungsgebieten, Feldern, Wäldern, Gräben, Bachtälern und Wiesen ist eine Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Das Entfernen von Gehölzen hat nur, sofern erforderlich und außerhalb der Paarungs-, Brut-, und Aufzuchtzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Entsprechend der Ergebnisse der erfolgten Relevanzprüfung durch das des Büros Team Umwelt und Landschaft sowie den

Verfahrenshinweisen des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

1.12 Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich Nr.1</u>	ca.	5.840 qm
davon Gewerbefläche	ca.	2.500 qm
davon öffentliche Straße	ca.	110 qm
davon Grünflächen	ca.	3.230 qm
<u>Ausgleichsfläche (Geltungsbereich Nr.2)</u>	ca.	1.183,3 qm

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Thomas Hieninger

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