

**Gemeinde Mammendorf  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Satzung zur  
2. Änderung des Bebauungsplanes  
„Discounter“**

**Datum:** 16.07.2013, 25.02.2014

**Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN  
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner  
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck  
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

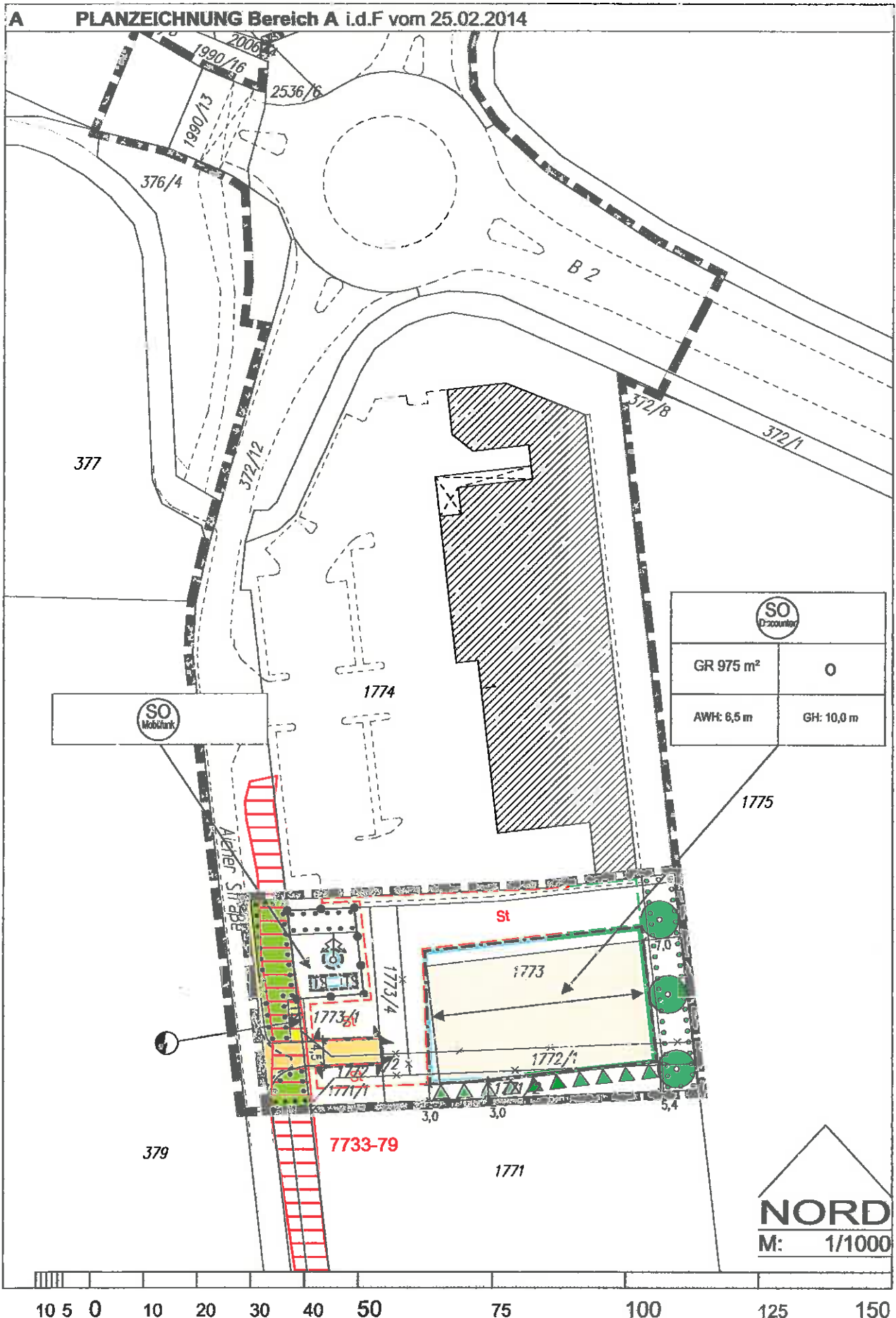
**Präambel:**

Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß  
§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), , Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

den qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) als  
**SATZUNG.**

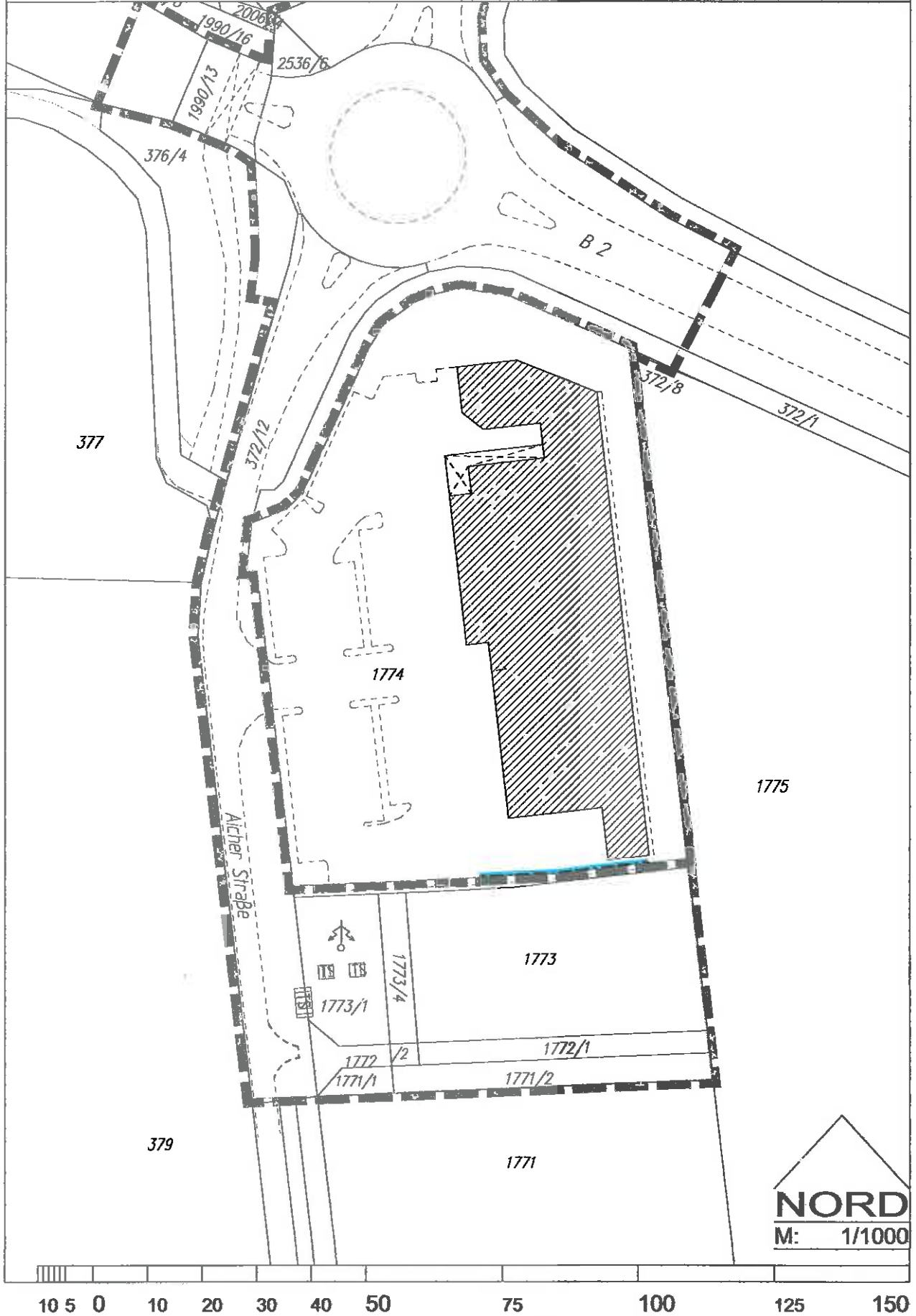
**Inhalt:**

|          |                                                                                                        |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | <b>Planzeichnung Bereich A i.d.F. vom 25.02.2014<br/>Planzeichnung Bereich B i.d.F. vom 25.02.2014</b> |
| <b>B</b> | <b>Geänderte und ergänzte Festsetzungen Bereich A<br/>Geänderte Festsetzungen Bereich B</b>            |
| <b>C</b> | <b>Planunterlage, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Empfehlungen</b>                                |
| <b>D</b> | <b>Verfahrensvermerke</b>                                                                              |



Plangrundlage © LVG Bayern, Stand: 08-2013

**A PLANZEICHNUNG Bereich B i.d.F vom 25.02.2014**



Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Discounter“ i.d.F. vom 07.12.2010. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Discounter“ und dessen 1. Änderung weiter.

## **B GEÄNDERTE UND ERGÄNZTE FESTSETZUNGEN BEREICH A**

### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1



*Sonstiges Sondergebiet, hier Discounter*

*Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Discounter und Fachmarkt.*

*Zulässig sind:*

- *Lebensmitteldiscounter mit Waren des täglichen Bedarfs,*
- *Drogeriefachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799,0 m²,*
- *der Zweckbestimmung zugehörige Nebenanlagen.*

*Nicht zulässig sind:*

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.*

1.3



*Sonstiges Sondergebiet, hier Mobilfunk*

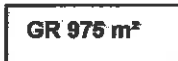
*Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Mobilfunkanlagen.*

*Zulässig sind:*

- *Antennen und Masten und zugehöriger Versorgungseinrichtungen*
- *Mobilfunkanlagen und*
- *der Zweckbestimmung zugehörige Nebenanlagen.*

### **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

2.1



*Zulässige Grundfläche, hier 975 m²*

*Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,80 betragen.*

2.2



*Traufseitige Außenwandhöhe, hier z.B. 6,5 m*

*Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.*

2.2



*Gebäudehöhe als Höchstmaß, hier z.B. 10,5 m*

*Die Gebäudehöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum obersten Punkt des Daches (First). Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen (z.B. Kamine, Antennen), diese dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.*

### **3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BZW. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE**

3.1



*Baugrenze*

3.2



*Offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO*

3.4



*Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, diese sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

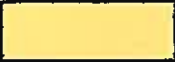
### **4 ABSTANDSFLÄCHEN**

4.1

*Im Sondergebiet Discounter wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO für Gewerbegebiete angeordnet.*

*Im Sondergebiet Mobilfunk beträgt die Abstandsfläche 0,1 H, mindestens 3 m.*

## 5 ÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

- 5.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.3  Öffentliche Straßenbegleitgrün
- 5.4  Straßenbegrenzungslinie
- 5.5  Ein- und Ausfahrt zulässig

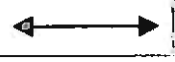
## 6 GRÜNORDNUNG

- 6.1  *Zu pflanzender Baum 1. Wuchsordnung*  
Qualität: Mindestgröße: 3 x v.<sup>1</sup>, Hochstamm, StU 16 cm – 18 cm<sup>2</sup>.  
*Ausgenommen hiervon ist das Sondergebiet Discounter hier beträgt die*  
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, StU 20 cm – 25 cm  
Verwendung der Pflanzen gemäß Pflanzenliste 3.4.1 (des rechtsverbindlichen  
Bebauungsplanes)
- 6.2  *Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen*  
*Bepflanzungen, hier dreireihige Heckenpflanzung*  
Pflanzabstand: 1 St. je 1,5 lfm, versetzte Anordnung in 2 Reihen,  
Qualität: Strauch, 125 cm - 150 cm<sup>3</sup>  
Verwendung der Pflanzen gemäß Pflanzenliste 3.4.1 und 3.4.2 (des  
rechtsverbindlichen Bebauungsplanes)
- 6.4  *Fassadenbegrünung, die geschlossenen (nicht mit Fenstern und Türen*  
*versehenen) Fassadenflächen sind mit geeigneten heimischen Arten klimmend,*  
*oder an Rankgerüsten zu begrünen.*  
Pflanzabstand: 1 St. je 1,0 lfm  
Verwendung der Pflanzen gemäß Pflanzenliste 3.4.4 (des rechtsverbindlichen  
Bebauungsplanes)
- 6.6  *Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung*  
*von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

## 7 VERSORGUNGSANLAGEN

- 7.1  Fläche für Versorgungsanlagen
-  Elektrizität

## 9 BAULICHE GESTALTUNG

- 9.1 Dach
- 9.1.2  Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

### 9.5 Werbeanlagen

*Werbeanlagen sind nur im Sondergebiet Discounter und nur für Eigenwerbung zulässig.*

*Bis auf die Werbestelen sind Werbeanlagen nur an den Nord-, Ost- und Westfassaden bis zu einer Ansichtsfläche, von je 5,5 m<sup>2</sup> zulässig.*

<sup>1</sup> 3 x v.: dreimal verpflanzt

<sup>2</sup> StU 16 cm - 18 cm: Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm

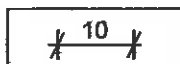
<sup>3</sup> 125 cm – 150 m: Höhe von 125 cm bis 150 cm

*Laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) sind unzulässig.*

*Die Werbestelen sind nur bis zu einer Höhe von 5,5 m und einer Größe von 1,9 m x 1,8 m zulässig.*

*Die Werbefahnen sind nur bis zu einer Höhe von 7,5 m zulässig.*

## 10 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 10.1  Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans
- 10.2  Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- 10.3  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

## B GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN BEREICH B

### 3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BZW. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

- 3.1  Baugrenze

### 9 BAULICHE GESTALTUNG

#### 9.5 Werbeanlagen

*Werbeanlagen sind nur im Sondergebiet Discounter und nur für Eigenwerbung zulässig.*

*Bis auf die frei stehende Werbeanlage und die Werbestelen sind Werbeanlagen nur:*

- an den Nordfassade,
  - an Westfassaden und
  - an der Ostfassade, nicht im Bereich der Fassadenbegrünung (Ziffer B 6.4)
- bis zu einer Ansichtsfläche von je 5,5 m<sup>2</sup> zulässig.*

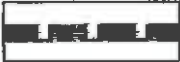
*Laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) sind unzulässig.*

*Die frei stehende Werbeanlage darf eine maximale Höhe von 9,0 m und eine maximale Ansichtsfläche je Firmenlogo von 5,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

*Die Werbestelen sind nur bis zu einer Höhe von 5,5 m und einer Größe von 1,9 m x 1,8 m zulässig.*

*Die Werbefahnen sind nur bis zu einer Höhe von 7,5 m zulässig.*

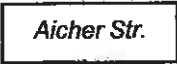
## 10 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 10.1  Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans

## C PLANUNTERLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

### 1 PLANUNTERLAGE

- 1.1  Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 1773
- 1.2  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 1
- 1.3  Bestehender Mobilfunkmast

- 1.4  Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Aicher Straße

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Mammendorf zur Verfügung gestellt.

Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## 2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

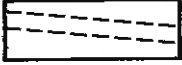
- 2.1 **entfällt** Bauschutzbereich

- 2.3  Kartiertes Biotop, hier Nr. 7733-79

## 3 HINWEISE

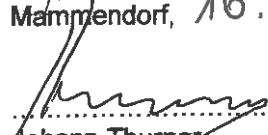
- 3.0  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Discounter“ i.d.F. vom 07.12.2010

- 3.1  Aufzuhebende Flurstücksgrenzen

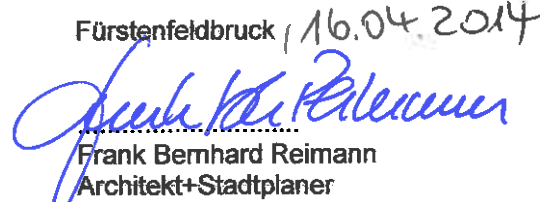
- 3.2  Bestehende und geplante Straßen- und Wegeränder sowie Nutzungsgrenzen

- 3.3  Geplantes Gebäude

ausgefertigt  
Mammendorf, 16.04.2014

  
Johann Thurner  
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck, 16.04.2014

  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner

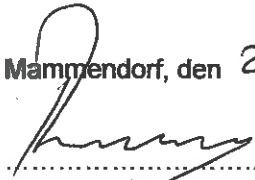
**D VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 16.07.2013 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 16.07.2013 hat in der Zeit vom 20.12.2013 bis 24.01.2014 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 25.02.2014 wurde vom Gemeinderat am 25.02.2014 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



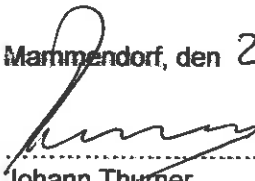
Mammendorf, den 22.04.2014  
  
Johann Thurner  
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 17.04.2014 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Mammendorf, den 22.04.2014  
  
Johann Thurner  
1. Bürgermeister

**Gemeinde Mammendorf  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Begründung zur  
2. Änderung des Bebauungsplanes  
„Discounter“**

**Datum:** 16.07.2013, 25.02.2014

**Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN  
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner  
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck  
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

**Inhalt:**

|    |                                             |    |
|----|---------------------------------------------|----|
| 1. | EINFÜHRUNG                                  | 2  |
| 2. | AUSGANGSITUATION                            | 2  |
| 3. | DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN | 3  |
| 4. | VERFAHREN                                   | 6  |
| 5. | GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS         | 8  |
| 6. | FESTSETZUNGEN                               | 9  |
| 7. | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG                    | 11 |

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage der Plangebiete

Das Plangebiet liegt an der östlichen Ortseinfahrt von Mammendorf am bestehenden Kreisverkehr der Bundesstraße B 2, Kreisstraße FFB 2 und Aicher Straße.



Abb. 1: Digitales Orthophoto (DOP20 vom 27.7.2012), © LVG Bayern

### 1.2. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es den vorhandenen Discounter mit Bäckereigeschäft um einen Drogeriemarkt zu erweitern und hier die Versorgungssicherheit der Bevölkerung in diesem Bereich zu erhöhen. Ferner sollen die gestalterischen Festsetzungen im Bezug auf die Werbeanlagen den Bedürfnissen des Betreibers angepasst werden.

## 2. AUSGANGSITUATION

### 2.1. Größe der Änderungsbereiche

Der **Änderungsbereich A** umfasst die Fl.-Nrn. 1771/1, 1771/2, 1772, 1772/1, 1772/2, 1773, 1773/1, 1773/4 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 372/12 (Aicher Straße) und 1774 (Discounter).

Das Gebiet ist eben (ca. 533,4 m ü.NN) und weist eine Kernabmessung von ca. 105 m auf 70 m (ca. 0,312 ha) auf.

Der Änderungsbereich ist mit einem Mobilfunkmast mit zwei Versorgungseinheiten, einer Trafostation und zum kleinsten Teil mit der Stellplatzanlage des Discounters bebaut. Die restlichen Flächen sind zum größten Teil aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und nur zu einem kleinen Teil noch landwirtschaftlich genutzt. Baumbestand ist in Form eines als Biotop kartiertem Feldgehölzes und als Eingrünung (Ausgleichsmaßnahme des Mobilfunkmastes) vorhanden..

Der **Änderungsbereich B** umfasst die Teilfläche der Fl.-Nr. 1774 (Discounter).

Das Gebiet ist eben (ca. 533,4 m ü.NN) und weist eine Kernabmessung von ca. 40 m auf 80 m (ca. 0,6865 ha) auf.

Der Änderungsbereich ist mit einem Discounter mit Bäckereigeschäft und einer Stellplatzanlage bebaut. Baumbestand ist in Form von jüngeren Pflanzmaßnahmen vorhanden

Die Änderungsbereiche grenzen im Norden bzw. Süden aneinander und werden begrenzt:

- im Osten durch die westliche Grenze der Fl.-Nr. 1775,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Fl.-Nr. 1771,
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 1774 bzw. eine ca. 7,3 m breiten parallelen Streifen und
- im Norden durch die südliche Grenze der Fl.-Nr. 372/1 (Geh- und Radweg entlang der B 2).

## **2.2. Vorbelastung des Plangebiets**

### **2.2.1. Altlasten Altlastenverdachtsfläche**

Vonseiten der Gemeinde Mammendorf sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/ Altstandorte vorhanden.

Aufgrund der Stellungnahme des Abfallrechts<sup>1</sup> wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde 12 ehemalige Gruben erfasst. Diese Gruben werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.

### **2.2.2. Verkehrslärm**

Von der Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 2 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von (DTV<sub>2005</sub> 10.554 Kfz/d bzw. DTV<sub>2010</sub> 11.537 Kfz/d und der Kreisstraße FFB 2 DTV<sub>2005</sub> mit 5.106 Kfz/d bzw. FFB 2 DTV<sub>2010</sub> mit 5.923 Kfz/d) entstehen Geräusche die auf die Änderungsbereiche wirken.

### **2.2.3. Landwirtschaftliche Immissionen**

Von der ortsüblichen betriebenen Landwirtschaft können gelegentlich Beeinträchtigungen (Geruch, Lärm, Staub etc.) entstehen.

### **2.2.4. Elektromagnetische Immissionen**

Auf dem bestehenden Funkmast<sup>2</sup> (Fl.-Nr. 1773/1) im Sondergebiet Mobilfunk befinden sich zurzeit 24 Mobilfunk-Sendeantennen. Die Standortbescheinigung setzt in Hauptstrahlrichtungen einen Sicherheitsabstand von 29,76 m und in vertikaler Richtung einen Abstand von max. 5,30 m bei einer Montagehöhe von 33,40 m fest.

## **2.3. Erschließung**

### **2.3.1. Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über den Kreisverkehr und über die „Aicher Straße“,
- für den nicht motorisierten Verkehr (NV) - Fußgänger und Radfahrer - über das bestehende Geh- und Radwegenetz („Dotschenweg“, Unterführung zur Eichenstraße und straßenbegleitender Geh- und Radweg) und „Aicher Straße“,
- an den leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) so z.B. durch die nächstgelegene Haltestelle „Malchinger Straße“ (500 m) Linie 838 (Buchenau-Oberschweinbach-Tegernbach) ca. im 40 Minutentakt. Nach den Grundsätzen der kommunalen Bauleitplanung ist die Erschließungsqualität für eine fußläufige Entfernung von 500 m bis zu 1.000 m als gut zu bewerten.

Ferner kann noch die Haltestelle „Lessingstraße“ für die Buslinien 827 (Mammendorf-Grafrath), sowie die Linie 839 (Fürstenfeldbruck - Althegnenberg - Tegernbach) und umgekehrt angeführt werden. Die Anbindung mit den Bussen von der Haltestelle „Bahnhofstraße“ zum Bahnhof Mammendorf (S-Bahn und Regionalzügen) hat untergeordnete Bedeutung.

Von Seiten der Gemeinde ist geplant, ca. 200 m westlich des Kreisverkehrs in Richtung Mammendorf, eine Bushaltestelle zu errichten.

## **3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN**

### **3.1. Gemeindliche Planungen**

#### **3.1.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan<sup>3</sup> der Gemeinde Mammendorf i.d.F. vom 26.06.1981 wurde bereits 26-mal geändert. Die 27. Änderung „Verlagerung B 2“ und die 29. Änderung „Wohngebiet Sonnenweg“ befinden sich momentan im Verfahren.

Die 24. Änderung „Sondergebiet Discounter, Gewerbegebiete und Sondergebiet Mobilfunk“ wurde am 03.12.2009 vom Landratsamt Fürstenfeldbruck genehmigt<sup>4</sup>.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für die Gebiete „Sondergebiet Discounter“, „Sondergebiet Mobilfunk“, „Grünfläche Straßenbegleitgrün“ bzw. „Trenn- und Ortsrandgrün“ dar. Überlagert wird die Darstellung mit den kartierten Biotopen „Hecke südöstlich Mammendorf“ (7733-79-001) und dem Symbol der „Schutz- und Leitpflanzungen“.

<sup>1</sup> Schreiben LRA FFB vom 02.02.2010 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Discounter“ im Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

<sup>2</sup> Standortbescheinigung Nr 541752 vom 13.02.2012, <http://emf2.bundesnetzagentur.de>, Datenabruf 11-2013

<sup>3</sup> Genehmigt durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 11.03.1981 Nr. 420-6101 FFB 16-1/80

<sup>4</sup> Schreiben vom 03.12.2009, Az. 21-610-10/3 24 FINPI.Änd.Mammendorf

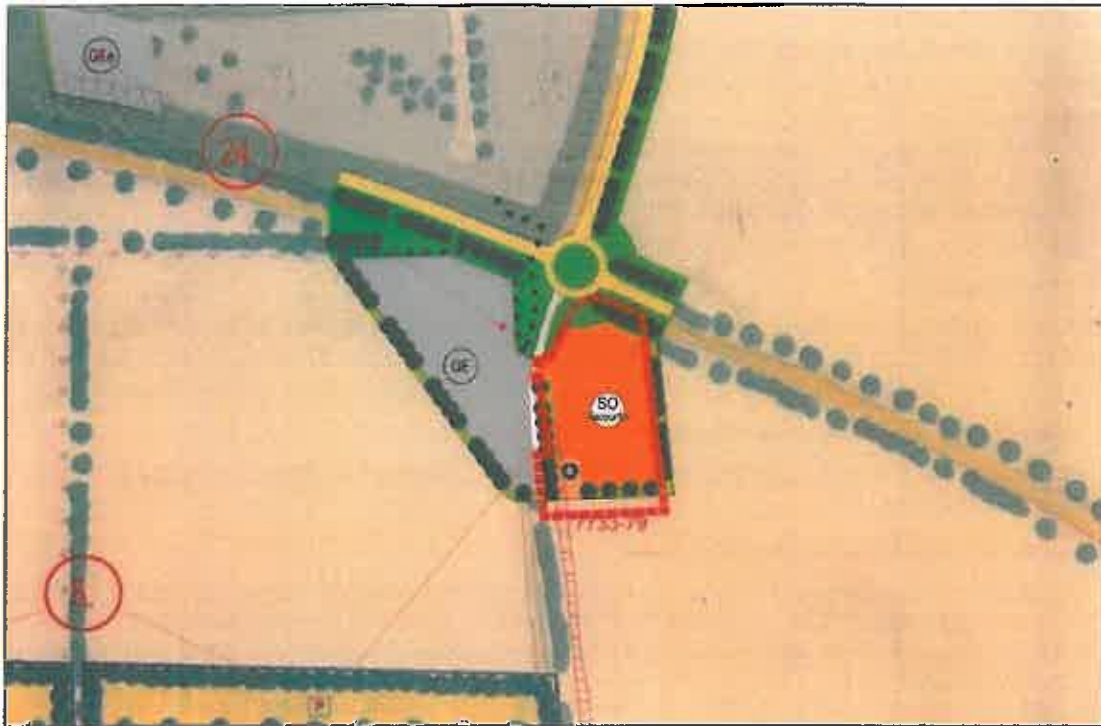


Abb. 2: Genehmigte 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit Überlagerung des Änderungsbereich (rot)

### 3.1.2. Bebauungsplan

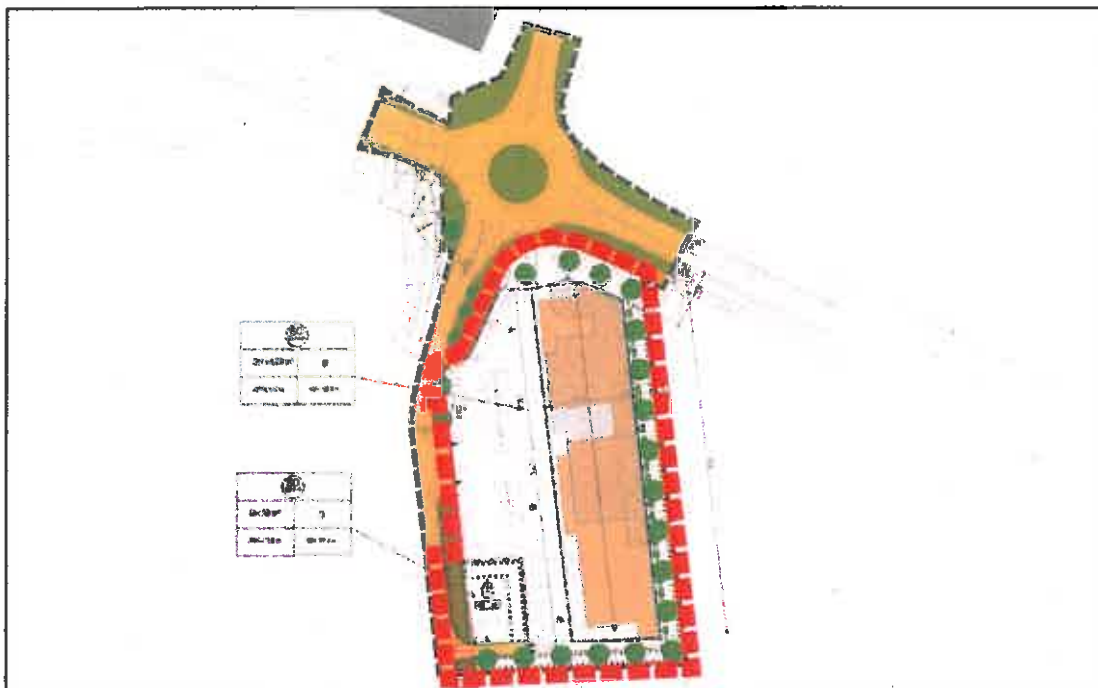


Abb. 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Discounter“ i.d.F. vom 07.12.2010 mit Überlagerung des Änderungsbereichs (rot)

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplans „Discounter“<sup>5</sup> und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Dieser enthält im Wesentlichen für den Änderungsbereich folgende Festsetzung:

- Art der baulichen Nutzung:  
Ein Sonstiges Sondergebiet Discounter zur Unterbringung von Discounter und Fachmarkt mit Waren des täglichen Bedarfs (z.B. Drogeriemarkt). Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes<sup>6</sup> wurden die Verkaufsflächen für den Lebensmitteldiscounter, die Bäckerei und das Cafés festgelegt.

<sup>5</sup> i.d.F. vom 07.12.2010, bekannt gemacht am 22.12.2010

<sup>6</sup> i.d.F. vom 29.09.2011

Ein Sonstiges Sondergebiet Mobilfunk zur Unterbringung von Mobilfunkanlagen.

- Maß der baulichen Nutzung:  
Mit einer zulässigen Grundfläche (GR 3.000 m<sup>2</sup> bzw. GR 50 m<sup>2</sup>), Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (bis GRZ 0,80/bzw. 0,20) und die Höhe (traufseitige Außenwandhöhe max. 6,5 m bzw. 3 m und die Gebäudehöhe max. 10,5 m bzw. 37 m),
- Überbaubare Grundstücksflächen/Bauweise:  
Baugrenzen und Umgrenzung für Flächen für Stellplätze, Abweichende Bauweise (offene Bauweise bis zu 125 m Länge),
- Grünordnung:  
Zu pflanzende Gehölze (Einzelbaum, Flächen zum Anpflanzen, Fassadenbegrünung) mit Regelungen zu Oberflächengestaltung von Stellplätzen (wasserdurchlässige Beläge),
- Bauliche Gestaltung:  
Dachform (Sattel- oder Pultdächer, seit der 1. Änderung auch extensiv begrünte Flachdächer), Firstrichtung, Fassadengliederung, Einfriedung, Geländeänderungen und Werbeanlagen und
- Abstandsregelung:  
Anordnung der Bayerischen Bauordnung für Gewerbegebiete.

### 3.1.3. **Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**

Die Gemeinde Mammendorf hat folgende Satzungen erlassen:

- Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben vom 22.09.1994

### 3.2. **Weitere Rechtsvorschriften**

#### 3.2.1. **Bauschutzbereich**

Für den Flugplatz Fürstenfeldbruck bestand bis zur Aufgabe der fliegerischen Nutzung ein Bauschutzbereich (i.d.F. vom 12.01.1999) nach § 12 LuftVG (für Flughäfen).

Die Wehrbereichsverwaltung Süd – Außenstelle München – hat den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck, Landkreis Fürstenfeldbruck, mit Ablauf des 31. Januar 2010 aus der militärischen Trägerschaft entlassen und dessen Rechtsstatus als militärischen Flugplatz für beendet erklärt<sup>7</sup>.

Der Erlass des Bundesministers der Verteidigung<sup>8</sup> bleibt gem. § 8 Abs. 5 Satz 4 des Luftverkehrsgesetzes bestehen, bis die zuständige zivile Luftfahrtbehörde/Genehmigungsbehörde etwas anderes bestimmt.

Mit Bekanntmachung der Regierung von Oberbayern<sup>9</sup> wurden die Bauschutzbereiche des ehemaligen Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck (gem. § 18 LuftVG) aufgehoben.

#### 3.2.2. **Lärmschutzbereich**

Die Änderungsbereiche lagen innerhalb der Flug-Lärmschutzzone B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck, der ca. 2,0 km entfernt war. Mit der „Fünften Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München“ (Zweihundzwanzigste Änderung)<sup>10</sup> wurde im Regionalplan 14, das Kapitel B „Siedlungswesen“ überarbeitet und die „Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung“ für Fürstenfeldbruck aufgehoben.<sup>11</sup>

Die Änderungsbereiche lagen innerhalb der „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck“<sup>12</sup> in der Lärmschutzzone 2 mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 75 dB(A). Diese wurde mit der Verordnung<sup>13</sup> vom 07.01.2013 aufgehoben.

#### 3.2.3. **Anbauverbotszone**

Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der Bundesstraße B 2 (Augsburg - München). Für die Bundesstraße bestehen Anbauverbotszonen (§ 9 Abs. 1 und 6 FStrG) von 20 m und eine Baubeschränkungszone von 40 m. Nachdem die Kreisstraße außerhalb der Erschließung der anliegenden

<sup>7</sup> Verfügung vom 18. Dezember 2009 – Ast 3.010 – Az 56-50-10

<sup>8</sup> vom 09. März 1960 – U II 6 – Az: 56-50-10-03 festgelegter Bauschutzbereich (§ 12 i.V.m. § 30 Abs. 2 des LuftVG)

<sup>9</sup> Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern - Bekanntmachung vom 02.04.2012 Az 25-30-3736-FFB-1-12

<sup>10</sup> Veröffentlicht im Oberbayerischen Amtsblatt (OBABl) Nr. 12 / 2010 vom 18.06.2010, S. 107 ff

<sup>11</sup> „Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck – Tektur 2“, München 11.05.2010

<sup>12</sup> FluLärmFürstenfV vom 12. Juli 1979 (BGBl. IS. 1004), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. Mai 1988 (BGBl. I S. 712)“

<sup>13</sup> FluglärmSchutz-Aufhebungsverordnung Fürstenfeldbruck - AufhFluLärmV: Verordnung über die Aufhebung des Lärmschutzbereichs für den ehemaligen militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck (FFB) vom 07.01. 2013 (GVBl 2013, S. 3)

Grundstücke liegt, ist ein Anbauverbot auf eine Tiefe von 15 m gemessen vom Fahrbahnrand (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) gegeben. Ferner befindet sich die Anbaubeschränkung auf einer Tiefe von 30 m (Art. 24 Abs. 1 BayStrWG).

#### **3.2.4. Bodenfunde Denkmalschutz**

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege<sup>14</sup> sind keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden. So sind in unmittelbarer Nähe (ca. 500 m) weder Bau-, Boden- oder Naturdenkmäler kartiert.

#### **3.2.5. Wasserwirtschaft**

Aufgrund des Datenabrufs beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern<sup>15</sup> sind keine "wassersensiblen Bereiche (Auen und Niedermoore)" und „festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ vorhanden.

### **4. VERFAHREN**

#### **4.1. Vereinfachte Verfahren**

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entschlossen. Da die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes (Baufenster, Verschiebung der Baugebiete intern, Werbeanlagen) von mindermem Gewicht ist und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

#### **4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiete**

Durch die Überplanung wird die Zulässigkeit von Vorhaben (die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz<sup>16</sup>) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründe, da der Drogeriemarkt **nicht** die in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und der genehmigte Lebensmittel-Discounter in seiner Art und Größe nicht geändert wird.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planänderung die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, namentlich die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie<sup>17</sup> bzw. Vogelschutzrichtlinie<sup>18</sup>) durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner sieht das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan keine Umweltprüfung vor, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL<sup>19</sup> handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB). Es wird daher davon abgesehen.

#### **4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Durch den Bebauungsplan entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

##### **4.3.1. Ökologische Bilanzierung**

Im Zuge der Errichtung der Mobilfunkanlage wurden bei der Baugenehmigung (gemäß §§ 14 und 18 BNatSchG) Ausgleichsmaßnahmen beauftragt, die direkt vor Ort umgesetzt wurden (Eingrünung durch Sträucher mit überstandenen Bäumen). Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung für das Sondergebiet Mobilfunk und Discounter wurde das „Sondergebiet Mobilfunk“ nicht bilanziert und als eingriffsneutral bewertet. Dabei wurde die beauftragte Ausgleichsmaßnahme als „...Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und so geschützt.

Um die geänderte Gebäudestellung des Drogeriemarktes und die gewünschte Anzahl von Stellplätzen im Geltungsbereich unterbringen zu können, wird in die vorhandene Ausgleichsfläche der

<sup>14</sup> Bayernviewer Denkmal: [http://www.geodaten.bayern.de/tomcat\\_files/denkmal\\_start.html](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html), Datenabruf Aug. 2010

<sup>15</sup> Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/>, Datenabruf Aug. 2010

<sup>16</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

<sup>17</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22. Juli 1992, S. 7)

<sup>18</sup> Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25. April 1979, S. 1)

<sup>19</sup> Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. L 197 S. 30)

Mobilfunkanlage eingegriffen. Eine alternative Erweiterung des Geltungsbereichs in Richtung Süden ist, wegen entgegengesetzter Eigentümerinteressen nicht möglich.

Die Eingrünung/Ausgleichsfläche im Osten der Mobilfunkanlage besteht aus 5 Solitärbäumen als Hochstamm (2 Eschen, 3 Spitz-Ahorn), die mit heimischen Sträuchern unterwachsen sind (Schlehe, Weißdorn, Hartriegel, wild aufgegangener Spitzahorn, Bergahorn). Die Bäume haben eine Höhe von ca. 5 - 6 m. Die Sträucher haben eine Höhe von bis zu 4 - 5 m.

So muss die Ausgleichsfläche, in die eingegriffen wird, mindestens 1:1 ausgeglichen werden<sup>20</sup>. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass die angelegte Ausgleichsfläche über die Jahre bereits herangewachsen ist und sich ihrer Funktionserfüllung als Eingrünung angenähert hat, das bei einer Neuanlage erst wieder Jahre dauern wird. Die Eingriffsschwere wird mit Typ A, hoher Versiegelungsgrad festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren wird ein Ausgleichsfaktor 1,5 angenommen.

Die Eingrünung des Mobilfunkmastes beträgt momentan 265 m<sup>2</sup>. Mit dem geplanten Eingriff reduziert sich die Eingrünung um 205 m<sup>2</sup>. Es verbleibt eine Fläche von 60 m<sup>2</sup> Eingrünung. Mit dem angenommenen Kompensationsfaktor 1,5 sind 308 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche anzulegen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Discounter“ i.d.F. vom 07.12.2010 wurde, aufgrund zahlreicher Maßnahmen wie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, Eingrünung durch Feldgehölzhecke, Einzelbäume und Fassadenbegrünung, ein Kompensationsfaktor für den „Acker/Grünstreifen“ von 0,45 festgelegt. Nachdem durch die Änderung des Bebauungsplanes auf die intensive Eingrünungsmaßnahme nach Süden verzichtet wurde, wird der Kompensationsfaktor um 0,1 nach oben korrigiert, sodass für den Bereich A ein Kompensationsfaktor von 0,55 ermittelt wird. Dies ist nach Auffassung der Gemeinde gerechtfertigt, da die Südseite nicht in der Hauptblickrichtung Ost/West liegt und keine Fernsicht gegeben ist.

| Vorhandene Fläche                                        | Bestand | Größe                      | Eingriffsschwere | Faktor | benötigte Ausgleichsfläche |
|----------------------------------------------------------|---------|----------------------------|------------------|--------|----------------------------|
| Acker/Grünstreifen gem. BBP i.d.F. vom 07.12.2010        | Kat. I  | 2.555 m <sup>2</sup>       | Typ A            | 0,45   | -1.150 m <sup>2</sup>      |
| Acker/Grünstreifen ohne technische Eingrünung            |         |                            |                  | 0,55   | 1.405 m <sup>2</sup>       |
| Ausgleichsfläche Eingrünung mit Sträuchern/Solitärbäumen | Kat. II | 205 m <sup>2</sup>         | Typ A            | 1,5    | 308 m <sup>2</sup>         |
| <b>Summe der auszugleichenden Fläche</b>                 |         | <b>2.555 m<sup>2</sup></b> |                  |        | <b>563 m<sup>2</sup></b>   |

Tab. 1: Berechnung der Ausgleichsflächen

Die ins Auge gefassten Maßnahmen sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden Eingriff in einem ausreichenden Umfang zu vermindern, sodass sie nicht mehr als erheblich und nachteilig empfunden werden.

#### 4.3.2. Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich wird durch eine externe Sammelausgleichsfläche (Fl.-Nrn. 3323, 3322) mit Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB 3. Alternative) nachgewiesen.

<sup>20</sup> telefonische Abstimmung mit der UNB Fürstenfeldbruck, Frau Schleicher, 12.11.2013

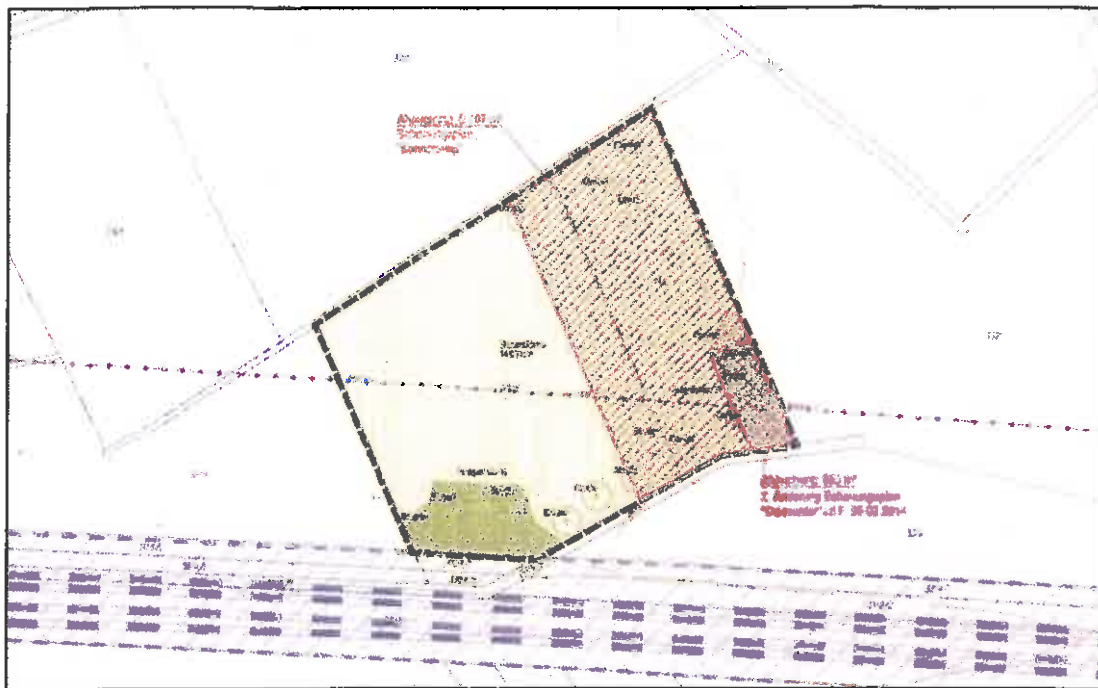


Abb. 4: Ökokontofläche, FI.-Nm. 3322 und 3323

| Jahr   | Abbuchung                    | Fläche                 | Rest                  | Verzinsung        |
|--------|------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| 2014   | Anlage 2014                  |                        | 14.920 m <sup>2</sup> | 1,0%              |
| Feb 14 | 2. Änderung BBP "Discounter" | 563 m <sup>2</sup>     | 14.357 m <sup>2</sup> |                   |
| Feb 14 | BBP "Sonnenweg"              | 6.084 m <sup>2</sup>   | 8.273 m <sup>2</sup>  |                   |
|        |                              | progn. Zinsgewinn 2014 |                       | 87 m <sup>2</sup> |

Tab. 2: Abbuchungen der Ökokontofläche, FI.-Nm. 3322 und 3323

Der Ausgleich wird durch eine externe Sammelausgleichsfläche mit Maßnahmen (FI.-Nrn. 3322 und 3323) auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB 3. Alternative), nachgewiesen. Nach der Abbuchung von 563 m<sup>2</sup> verbleibt ein Rest von 14.357 m<sup>2</sup> als gemeindliche Ökokontofläche. Weitere Abbuchungen durch den Bebauungsplan „Sonnenweg“ von z.Z. 6.084 m<sup>2</sup> sind vorgesehen.

## 5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

### 5.1. Städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Das bisherige städtebauliche Konzept die Gebäude mit ihrer Firstrichtung parallel zur bestehenden linearen Heckenstruktur anzuordnen wird im Änderungsbereich A modifiziert, sodass nun der kleinere Baukörper gedreht wird und so der First in Richtung Osten steht.

Das bisherige grünordnerische Konzept sieht das Aufgreifen der linearen Strukturen der Ackerfluren auf. Um für die sensible Ortseingangssituation Rechnung zu tragen, wird eine Abfolge von Eingrünung, Gebäude, Stellplatz und vorhandener Begrünung gewählt. Dabei wird die Ortsrandeingrünung durch die Fassadenbegrünung verstärkt und soll so die Fernwirkung in der Landschaft vermindern. Lediglich im Südlichen Ortsrand wird auf eine verstärkte Eingrünung verzichtet, da dieser Bereich nicht einsichtig ist und die Baukörper von Süden durch die Biotopfläche der Heckenstruktur kaschiert werden.

Das bisherige verkehrliche Konzept bleibt weitgehend erhalten. Im Bereich der südlichen Zufahrt auf die „Aicher Straße“ ergibt sich eine Änderung. Bisher war dort eine zweite LKW-Ausfahrt vorgesehen. Nun ist eine Ausfahrt vom Parkplatz vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über den bestehenden Parkplatz.

Bei einer Ortsbesichtigung (Polizeiinspektion FFB, Bauamt VG, Straßenverkehrsamt VG) wurde die Ein- und Ausfahrtsituation des Drogeriemarktes besprochen. Da die vorhandene Feldhecke (Biotop) die Sicht beim Ausfahren vermutlich beeinträchtigen kann, wurde als Möglichkeit die Schaffung einer Einbahnregelung oder die Anbringung eines Verkehrsspiegels in Betracht gezogen. Entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen werden unabhängig des Bebauungsplanes getroffen.

### 5.2. Technische Versorgung

Die Stromversorgung kann über das Netz der Stadtwerke FFB GmbH, Fürstenfeldbruck erfolgen.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Mammendorf.

Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung<sup>21</sup> (DN 150). Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Gewerbegebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h.

Über die vorhandene landwirtschaftliche Biogasanlage beim westlich gelegenen Aussiedlerhof können die Gebäude mit Fernwärme versorgt werden.

Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist mit 6 Mbit/s zu über 95 % gegeben<sup>22</sup>.

### 5.3. Technische Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt per Mischsystem über die Gemeinde Mammendorf. Eine Abwasserleitung ist in der „Aicher Straße“ vorhanden. Nachdem Kiesboden vorhanden ist, kann das Niederschlagswasser problemlos versickert werden.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt, wie bisher, dezentral auf den Baugrundstücken.

### 5.4. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende und geplante öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, den Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

Im Bereich des Kreisverkehrs (B2/FFB 2/Aicher Straße) befindet sich ein Unterflurhydrant, der nicht weiter als 200 m vom geplanten Drogeriemarkt entfernt liegt.

Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

## 6. FESTSETZUNGEN

### 6.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als sog. „Schichtenbepbauungsplan“, sodass nur die geänderten Festsetzungen und der entfallende Hinweis aufgeführt werden. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (wie z.B. Anbauverbotszone) werden nicht noch mal aufgeführt, da diese bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthalten sind.

Die Planzeichnung setzt lediglich die Geltungsbereiche der 2. Änderung mit einer unterschiedlichen Detailschärfe fest.

### 6.2. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zum Sondergebiet Discounter bleibt im Wesentlichen erhalten. Die Zulässigkeit von „Fachmärkte mit Waren des Täglichen Bedarfs (z.B. Drogeriemarkt)“ wird mit „Drogeriefachmarkt“ mit einer baukörperbezogenen und vorhabensabhängigen Verkaufsfläche präzisiert.

Die Größe der zulässigen Verkaufsfläche bestimmt sich:

- aus der Nutzungsanforderung des Investors und
- aus den Zielen der Landesplanung.

So geht die Gemeinde, wie der Regionale Planungsverband<sup>23</sup>, davon aus, dass es sich bei dem Drogeriefachmarkt aufgrund der Geschossfläche (von max. 975 m<sup>2</sup>) und seiner Verkaufsfläche (von max. 799 m<sup>2</sup>) weder um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (im Sinn von § 11 Abs. 3 BauNVO) noch um ein Einzelhandelsgroßprojekt (im Sinne des Kapitels 5.3 des Landesentwicklungsprogrammes - LEP 2013) handelt. Somit wird für diesen, nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb, die Abschöpfungsquote (von ca. 126 %, nach Auffassung der Regierung von Oberbayern bzw. von ca. 72,5 % nach Auffassung der Gemeinde) als kein geeignetes raumordnerisches Kriterium gesehen<sup>24</sup>.

Die Festsetzung zum Sondergebiet Mobilfunk bleibt erhalten.

<sup>21</sup> Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

<sup>22</sup> Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas, Datenabruf 11-2013

<sup>23</sup> Regionaler Planungsverband Region 14 - München mit Email vom 25.02.2014

<sup>24</sup> Gemeinderat Mammendorf, Beschluss vom 25.02.2014, TOP 5 Nr. 33 (1)

Im Bezug auf die Baugebietsgrößen ergeben sich eine Vergrößerung des „Sondergebietes Discounter“ von 9.045 m<sup>2</sup> auf 9.415 m<sup>2</sup> (+370 m<sup>2</sup>) und eine Verkleinerung des „Sondergebietes Mobilfunk“ von 570 m<sup>2</sup> auf 205 m<sup>2</sup> (-365 m<sup>2</sup>).

### 6.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung (Grundfläche, Versiegelung und Höhe) werden im Sondergebiet Discounter von bisher 3.000 m<sup>2</sup> um 975 m<sup>2</sup> erhöht. Bezogen auf das Bauland ergibt sich eine Erhöhung der GRZ von 0,33 auf GRZ 0,42. Hierbei ist anzumerken, dass die verbleibende überbaubare Grundstückfläche eine Größe von 2.895 m<sup>2</sup> aufweist. Im Sondergebiet Mobilfunk bleibt die Grundfläche (GR 50) erhalten.

Die Versiegelungszahl wird nun für beide Sondergebiete bis zur Kappungsgrenze von GRZ 0,80 bestimmt und so nur für das Sondergebiet Mobilfunk erhöht.

### 6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise

Die Festsetzungen werden im Sondergebiet Discounter im Bereich A den geplanten Bauvorhaben durch die baukörperbezogene Festsetzung von Baugrenzen angepasst. Im Bereich B wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze nach Süden geschlossen unverändert erhalten.

Die Flächen für die Stellplätze werden entsprechend angepasst.

Im Sondergebiet Mobilfunk bleiben die überbaubaren Grundstücksflächen erhalten.

### 6.5. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen; Fassadenbegrünung und Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur) werden den geänderten Anforderungen angepasst. Nach Osten bleibt die festgesetzte Eingrünung erhalten..

Im Änderungsbereich A wird das Baufenster für den Drogeriemarkt angepasst. Dies liegt unter anderem an der benötigten Zulieferung für den Discounter. So rückt das Baufenster näher an die südliche Geltungsbereichsgrenze heran, als ursprünglich vorgesehen. Bei einer Breite von 2,2 m an der schmalsten Stelle zwischen Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze wird die ursprünglich geplante Eingrünung mit Bäumen nicht mehr realisierbar sein. Um Richtung Süden eine Einbindung des Gebäudes in das Landschaftsbild zu erreichen, wird eine engmaschige Fassadenbegrünung festgesetzt.

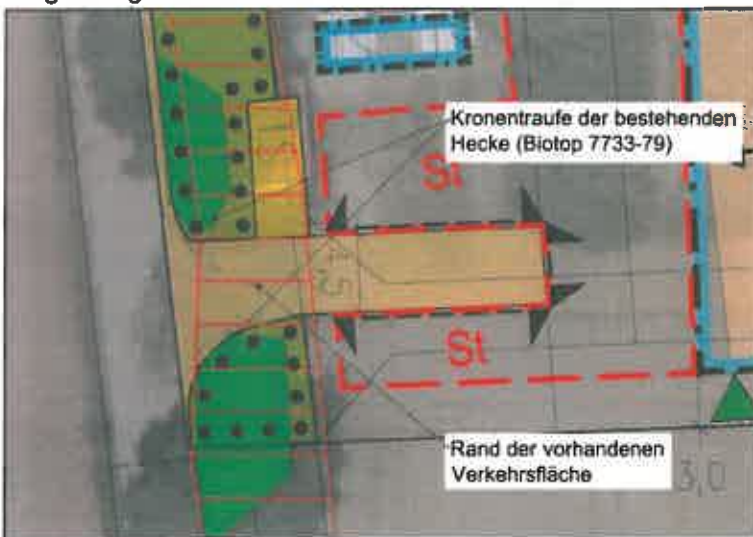


Abb. 5: Ergebnisse der Bestandsvermessung mit Kronentraufe (grün) und Verkehrsfläche überlagert mit den geänderten Festsetzungen

Die Größe des „Straßenbegleitgrüns“ und die überlagerte „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen“ bleibt mit einer Fläche von 205 m<sup>2</sup> erhalten. Diese wird der Bestandsituation angepasst, die auf Grundlage des vermessungstechnischen Aufmaßes des Ingenieurbüro Binn, ermittelt wurde. Nachdem auf die zweite LKW-Ausfahrt zugunsten einer PKW-Ausfahrt verzichtet wurde ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Schleppkurven dass nun kein Eingriff (bisher Entfall von ca. 5 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung) in das kartiere Biotop erfolgt.

### 6.6. Verkehrsflächen

Aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes wurde die südliche Ausfahrt dem Bestand angepasst und auf eine Breite von 4,5 m (statt 4,0 m) verbreitert.

### 6.7. Fläche für Versorgungsanlagen

Durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck wurde im Bereich des Sondergebietes Mobilfunk eine Trafo-Kompaktstation errichtet, die teilweise innerhalb des „Straßenbegleitgrüns“ bzw. „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung“ lag. Diese wird nun als Fläche für Versorgungsanlagen übernommen.

## 6.8. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild wurden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und der baulichen Anlagen (wie Dachneigung, Dachform, Firstverlauf, Einfriedigung und Werbeanlagen) getroffen. Diese beschränkten sich auf ein gestalterisches Minimum.

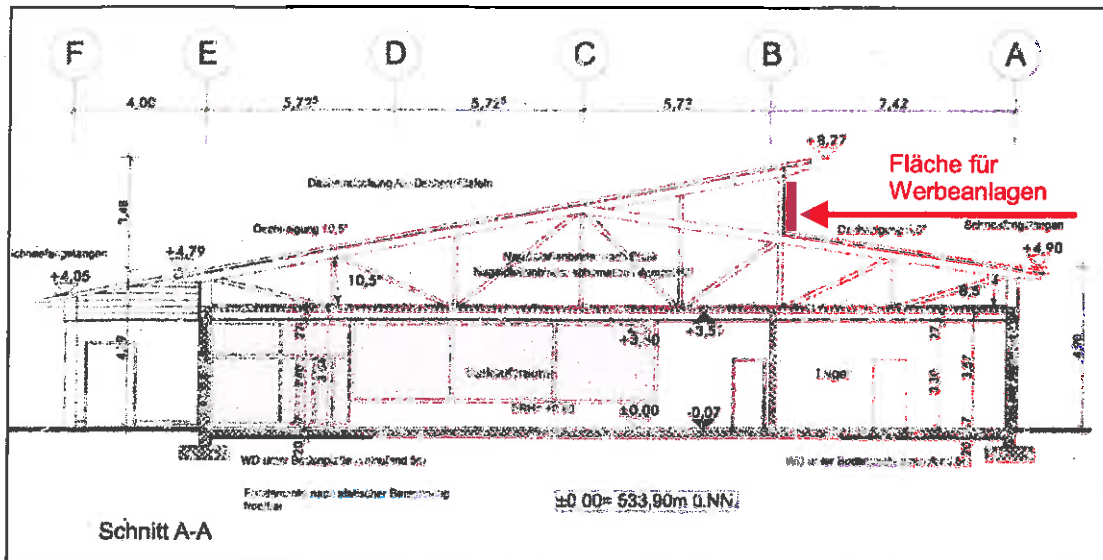


Abb. 6: Systemschnitt (West-Ost) bestehender Lebensmitteldiscounter, ADA Planungs- und Bauconsulting

Um dem Betreiber der Märkte und Geschäfte im Sondergebiet Discounter eine ausreichende Werbemöglichkeit zu geben, wird im Teilbereich B die Zulässigkeit von Werbeanlagen nach Osten in dem ca. 1,7 m hohen Fassadenstreifen (der aneinandergebauten Firstwand) für zulässig erklärt.

Durch die beschränkte Anordnung auf den Fassadenstreifen ist keine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild zu erwarten. Zudem werden die gepflanzten Bäume durch ihre Kronen für eine Einbindung der Werbeanlagen sorgen.

Im Änderungsbereich B sind aufgrund der abseits bzw. versteckten Lage des Drogeriemarktes Werbeanlagen auch nach Osten für zulässig zu erklären.

## 6.9. Abstandsflächen

Im Sondergebiet Discounter bleiben die gesetzlichen Abstandsflächen für Gewerbegebiete nach BayBO 2008 erhalten.

Für das Sondergebiet Mobilfunk werden diese von 0,25 H auf 0,1 H, mindestens 3 m, reduziert und so eine Regelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB getroffen.

Unter Berücksichtigung der Funktion der Abstandsflächen, durch Grenz- und Gebäudeabstände eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Lüftung zu gewährleisten, wird diese sicherheitsrechtliche Zielsetzung trotz der deutlichen Reduzierung bei dem zulässigen Funkmast im Grundsatz erfüllt. Eine Verschlechterung gegenüber der Nachbargrundstücke ist aufgrund deren gewerblicher Nutzung (SO Discounter) nicht gegeben, da dem Betonrundmasten, trotz einer Massivität des Montageringes der Antennen, keine gebäudegleiche Wirkung zukommt.

Anders als bei einer Übernahme von Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO), bei der die übernommenen Abstände zu den „eigenen“ hinzukommen, ergeben sich bei der Regelung der Abstandsflächen durch die städtebauliche Satzung keine Auswirkungen auf die auf dem Nachbargrundstück einzuhaltenden Abstandsflächen.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1. Auswirkungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes und dessen Verwirklichung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der weiteren Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

## 7.2. Flächenverteilung

| Gebietsart Änderung Bereich A                           | bisher                         |               | neu                            |               |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------------|---------------|
|                                                         | Fläche                         | Verteilung    | Fläche                         | Verteilung    |
| Sondergebiet Discounter<br>(Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO) | ca. 2.185 m <sup>2</sup>       | 70,3%         | ca. 2.555 m <sup>2</sup>       | 82,2%         |
| Sondergebiet Mobilfunk<br>(Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)  | ca. 570 m <sup>2</sup>         | 18,3%         | ca. 205 m <sup>2</sup>         | 6,6%          |
| Straßenverkehrsfläche                                   | ca. 150 m <sup>2</sup>         | 4,8%          | ca. 120 m <sup>2</sup>         | 3,9%          |
| Straßenbegleitgrün                                      | ca. 205 m <sup>2</sup>         | 6,6%          | ca. 205 m <sup>2</sup>         | 6,6%          |
| Fläche für Versorgungsanlage                            |                                | 0,0%          | ca. 25 m <sup>2</sup>          | 0,8%          |
| <b>Summe</b>                                            | <b>ca. 3.110 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0%</b> | <b>ca. 3.110 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0%</b> |

Tab. 3: Flächenverteilung

| Art                                          | Fläche                         | Verteilung             |
|----------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| <b>Änderung Bereich A</b>                    | <b>ca. 3.110 m<sup>2</sup></b> |                        |
| SO Discounter (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)   | ca. 2.555 m <sup>2</sup>       | GRZ (§19IV) = 0,80     |
| Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)             | GR 975 m <sup>2</sup>          | GRZ = 0,38             |
| Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)        | ca. 2.044 m <sup>2</sup>       | <b>101 vom Hundert</b> |
| SO Mobilfunk (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)    | ca. 205 m <sup>2</sup>         | GRZ (§19IV) = 0,80     |
| Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)             | GR 50 m <sup>2</sup>           | GRZ = 0,24             |
| Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)        | ca. 164 m <sup>2</sup>         | <b>102 vom Hundert</b> |
| <b>Summe Grundfläche Bauland</b>             | <b>GR 1.025 m<sup>2</sup></b>  | <b>37,14%</b>          |
| <b>Summe Versiegelung Bauland</b>            | <b>ca. 2.208 m<sup>2</sup></b> | <b>71,0%</b>           |
| Verkehrsfläche                               | ca. 120 m <sup>2</sup>         |                        |
| Fläche für Versorgungsanlagen                | ca. 25 m <sup>2</sup>          |                        |
| <b>Summe Versiegelung Bereich A</b>          | <b>ca. 2.353 m<sup>2</sup></b> | <b>75,7%</b>           |
| <b>Änderung Bereich A</b>                    | <b>ca. 6.860 m<sup>2</sup></b> |                        |
| <b>Gesamtes SO Discounter</b>                |                                |                        |
| SO Discounter (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)   | ca. 9.415 m <sup>2</sup>       | GRZ (§19IV) = 0,80     |
| Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO) verbleibend | ca. 3.975 m <sup>2</sup>       | GRZ = 0,42             |
| Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)        | ca. 7.532 m <sup>2</sup>       | <b>101 vom Hundert</b> |

Tab. 4: Maß der baulichen Nutzung

## 7.3. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnistücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

## 7.4. Flächennutzungsplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes, da es sich lediglich um Randkorrekturen handelt und die Zuordnung der Bauflächen unverändert bleibt.

## 7.5. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentum hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“<sup>25</sup> des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der

<sup>25</sup> Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs- und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Gemeinderat Mammendorf in der Sitzung im 15.01.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

Unabhängig der obigen Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, Klimaschonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere die:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Mammendorf,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (Innen- vor Außenentwicklung),
- Wiedernutzung von Brachflächen,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung und
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.

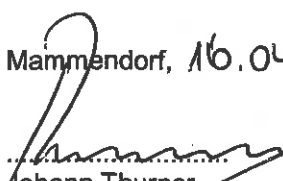
Allerdings können aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

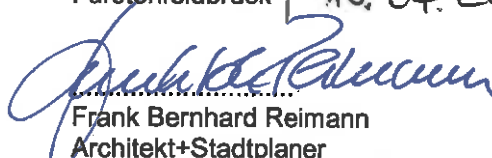
Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem Betrieb des zukünftigen Gebäudes einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- der Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung) und
- umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

Mammendorf, 16.04.2014

  
Johann Thurner  
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck, 16.04.2014

  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner

