

## Gemeinde Mammendorf Landkreis Fürstenfeldbruck



### Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „MICHAEL-AUMÜLLER-STRASSE“

**Datum:** 26.04.2016, 12.07.2016, 20.09.2016

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

#### Präambel:

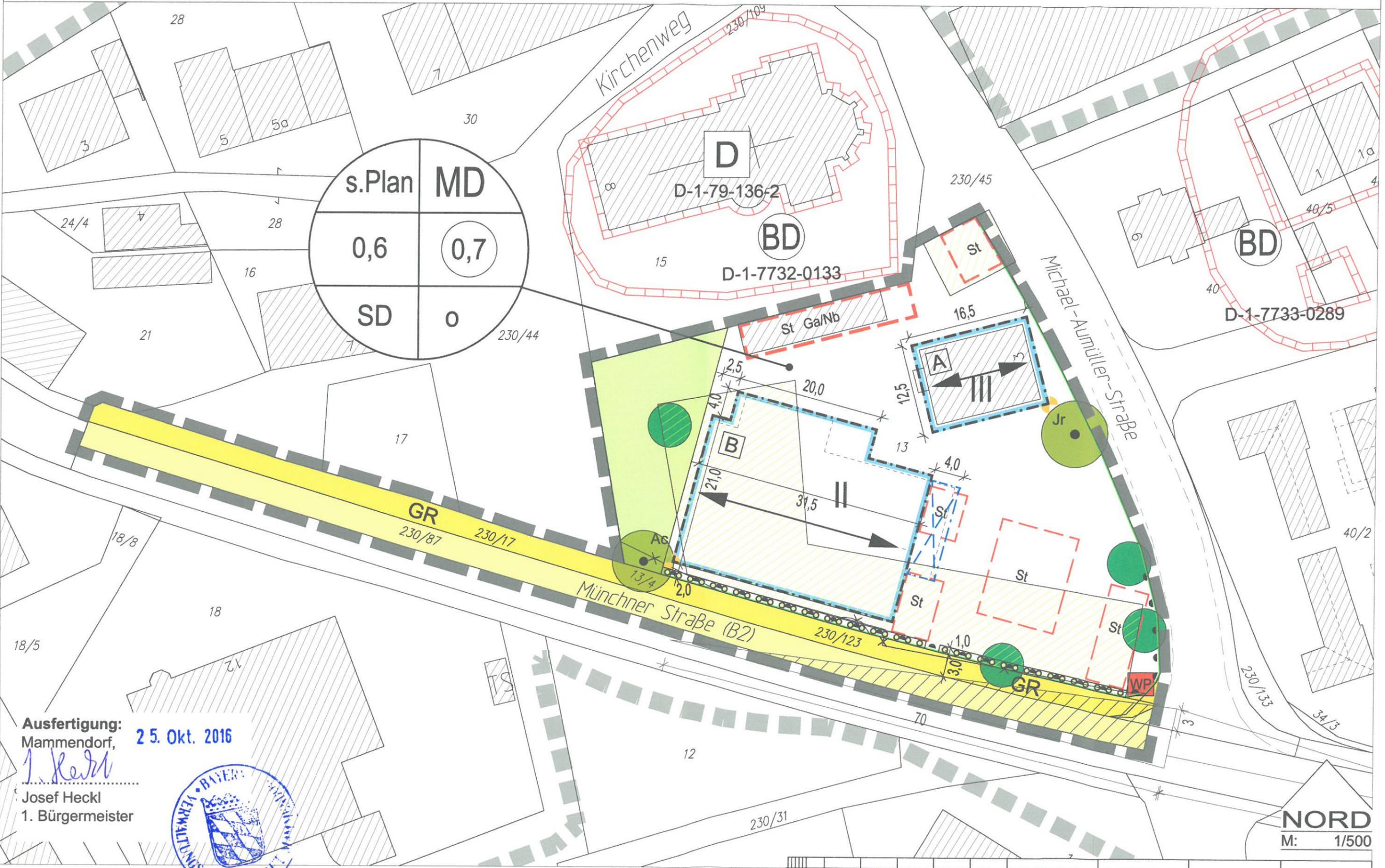
§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 6 Abs. 5 und 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), die **2. Änderung** des Bebauungsplanes „Michael-Aumüller-Straße“ als

#### SATZUNG.

#### Inhalt:

Planzeichnung i.d.F. vom 20.09.2016  
Geänderte und Ergänzte Festsetzungen durch Planzeichen  
Erläuterung der Nutzungsschablone  
Bestandsangaben, Zeichenerklärungen und Hinweise  
Geänderte und Ergänzte textliche Festsetzungen  
Verfahrensvermerke

PLANZEICHNUNG i.d.F vom 20.09.2016

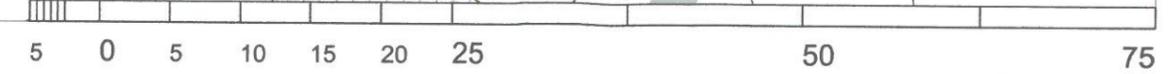


Ausfertigung: Mammendorf, 25. Okt. 2016

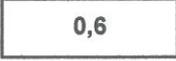
Josef Heckl  
1. Bürgermeister



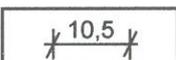
NORD  
M: 1/500



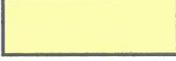
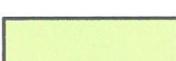
## GEÄNDERTE UND ERGÄNZTE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Dorfgebiet gem. Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen (des rechtsverbindlichen Bebauungsplans)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. drei, wobei das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgeführt werden muss.
	Bezugspunkt
	offene Bauweise
	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, hier 0,7
	Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,6
	Baugrenze
	Bauraum für erdgeschossige Überdachungen mit flachgeneigtem Dach
	Standort für einen Werbepylon

Flächen für Garagen und Nebengebäude:

	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Maßgabe in Metern, hier z.B. 10,5 m

öffentliche Verkehrsflächen:

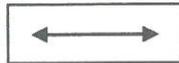
	Straßenverkehrsfläche
	Geh- und Radweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Private Grünfläche gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayBO <sup>1</sup> - begrünte Freifläche, diese ist von baulichen Anlagen, ausgenommen von Einfriedungen, freizuhalten.
	Bäume zu pflanzen, hier Laubbaum (z.B. Spitz- und Bergahorn, Hainbuche, Säulen-Eberesche)
	Bäume zu erhalten, hier z.B. Ac: Acer camprestre - Ahorn (bzw. Jr: Juglans Regia - Walnuss)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern. Einreihige Strauchpflanzung, je 5,0 lfm ist ein heimischer Strauch zu pflanzen.

<sup>1</sup> Bei der privaten Grünfläche handelt es sich um Bauland

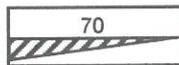
Alternativ können die geschlossenen, nicht mit Fenstern und Türen versehenen Fassadenflächen, im Bereich des Bauraumes **B** mit geeigneten heimischen Arten klimmend, oder an Rankgerüsten begrünt werden.



Hauptdachform: Satteldach  
Die Hauptdachneigung beträgt:  
- im **Bauraum A** von 38° als Mindestmaß bis 45° als Höchstmaß und  
- im **Bauraum B** von 22° als Mindestmaß bis 25° als Höchstmaß.



Hauptfirstrichtung



Sichtfläche (Sichtfelder) mit Maßangabe in Metern, hier z.B. 70 m  
Innerhalb der Sichtflächen dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.



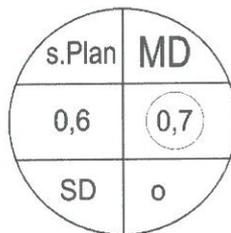
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

**ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Zahl der Geschosse  
(siehe Planeintrag)

Grundflächenzahl (GRZ)

Hauptdachform Satteldach

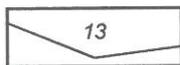


Dorfgebiet

Geschossflächenzahl (GFZ)

offene Bauweise

**BESTANDSANGABEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE**



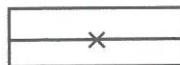
Bestehende Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer, hier z.B. 13



Bestehendes Gebäude mit Hausnummer, hier z.B. 3



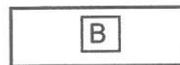
Abzubrechende Gebäude



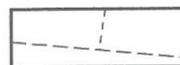
Aufzuhebenden Flurstücksgrenzen



Vorgesehene Bebauung



Bauraum mit Bezeichnung, hier z.B. Bauraum B



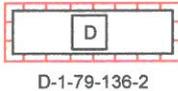
Topographische Abgrenzung (z.B. Straßen, Wege, Nutzungen)



Straßenbezeichnung, hier z.B. Münchner Straße



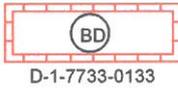
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Michael-Aumüller-Straße“ i.d.F. vom 16.01.1996



D-1-79-136-2

Kartiertes Baudenkmal mit Kartierungsnummer, hier D-1-79-136-2

Aufgrund der Nähe zur Kath. Pfarrkirche „St. Jakob“ (D-1-79-136-2), ist bei der Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen eine Erlaubnis gemäß Art. 6 DSchG einzuholen, soweit es sich auf den Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmals der Pfarrkirche „St. Jakob“ auswirken kann.



D-1-7733-0133

Kartiertes Bodendenkmal mit Kartierungsnummer, hier z.B. D-1-7733-0133

Aufgrund der Nähe zum kartieren Bodendenkmal „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Jakobus d.Ä. in Mammendorf und ihres Vorgängerbaus“ (D-1-7733-0133) ist bei Bauvorhaben und Erdarbeiten eine Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG einzuholen.

~~Wegen der Schallimmissionen von der Münchner Str. (B2) wird empfohlen Schallschutzfenster an den lärmintensiven Seiten einzubauen.~~

**wird ersetzt durch**

Wegen der Schallimmissionen von der „Münchner Straße“ (B2) sind die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen anhand der DIN 4109<sup>2</sup> „Schallschutz im Hochbau“ zu bemessen.

Örtliche Bauvorschriften – Satzungen:

Auf die Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben vom 22.09.1994 wird hingewiesen.

Grundwasser:

Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit sehr hohen und schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Die Bauvorhaben sind bei Bedarf und gegen auftretendes Grundwasser zu sichern. Die Keller sollen wasserdicht ausgebildet werden.

## GEÄNDERTE UND ERGÄNZTE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

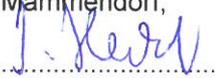
Dieser Bebauungsplan ersetzt, mit seiner geänderten Planzeichnung und seinen geänderten, entfallenden und ergänzten Festsetzungen, innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches, zum Teil den Bebauungsplan „Michael-Aumüller-Straße“ i.d.F. vom 16.01.1996.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes fort.

3. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.  
Die Fläche von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleibt bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
5. **entfällt**  
~~Die Höhenlage der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante wird mit max. 0,30 m über Oberkante Straßenmitte festgesetzt.~~
6. Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.
7. Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche, am festgesetzten Bezugspunkt, bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
Diese beträgt als Höchstmaß:
  - im **Bauraum A**: 6,6 m und
  - im **Bauraum B**: 5,6 m.
 Ausgenommen hiervon sind Garage, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude, hier beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, im Mittel bis zu 3,0 m.
8. Der Dachüberstand bei Hauptdächern darf 0,5 m an Ortsgang und Traufe nicht überschreiten.
9. Für die Hauptdachneigung sind ziegelrote Dachsteine zu verwenden.
10. **entfällt**  
~~Loggien, Erker und großfläch(ig)e Aufglasungen sind im Giebelbereich unzulässig. Die Fenster sind konstruktiv zu teilen und hochrechteckig herzustellen.~~

<sup>2</sup> **DIN 4109** „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; ALLMBI. 1991 S. 248 bzw. **DIN 4109** „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe: 2016-07, Beuth Verlag Berlin

12. Für je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (z.B. Spitz- und Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche, Säulen-Eberesche) zu pflanzen.  
Alternativ können Obstbäume jedoch nur als Halb- oder Hochstamm, in doppelter Dichte (ein Obstbaum je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) gepflanzt werden.  
Die durch Planzeichen zu pflanzende Bäume, zu erhaltenen Bäume und bestehende Laubbäume, die erhalten werden und diese Pflanzbindung erfüllen, sind hierauf anzurechnen
13. Oberirdische notwendige Stellplätze (im Sinne von Art. 47 Abs. 2 BayBO) und Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Immissionsschutz etc.) eine Versiegelung erfordern.
14. **entfällt**  
~~Mit dem Bauantrag ist ein Baumbestands- und Freilächengestaltungsplan einzureichen.~~
17. Werbeanlagen mit mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind oberhalb 3,5 m Höhe über Straßenniveau unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bauraum **B**, hier sind an den Fassaden im Giebelbereich
- in Richtung Osten eine Werbeanlage mit bis zu 6,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche und
  - in Richtung Westen eine Werbeanlage bis zu 3,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche zulässig.
- Leuchtreklamen mit Lichtunterbrechung sind im Plangebiet generell unzulässig.  
Der Werbepylon ist mit zweiseitigem Werbekopf mit einer Ansichtsfläche von maximal 6,0 m<sup>2</sup> und einer freien Höhe von maximal 6,0 m zulässig.
19. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

Ausgefertigt  
Mammendorf,  
  
.....  
Josef Heckl  
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

  
.....  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner



**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.04.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2016 hat in der Zeit vom 29.07.2016 bis 31.08.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.09.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.09.2016 als Satzung beschlossen.



Mammendorf, den 27. Okt. 2016

*J. Heckl*

Josef Heckl  
1. Bürgermeister

25. Okt. 2016

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit § 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 Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 20.09.2016 liegt bei der Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Mammendorf, den 27. Okt. 2016

*J. Heckl*

Josef Heckl  
1. Bürgermeister

## Gemeinde Mammendorf Landkreis Fürstenfeldbruck



### Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „MICHAEL-AUMÜLLER-STRASSE“

**Datum:** 26.04.2016, 12.07.2016, 20.09.2016

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

**Inhalt:**

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	4
4.	Verfahren	7
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	8
6.	Festsetzungen und Hinweise	8
7.	Wesentliche Auswirkungen	11

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Bereich des Ortskerns von Mammendorf, nördlich der „Münchner Straße“ (B 2) und östlich der „Michael-Aumüller-Straße“.

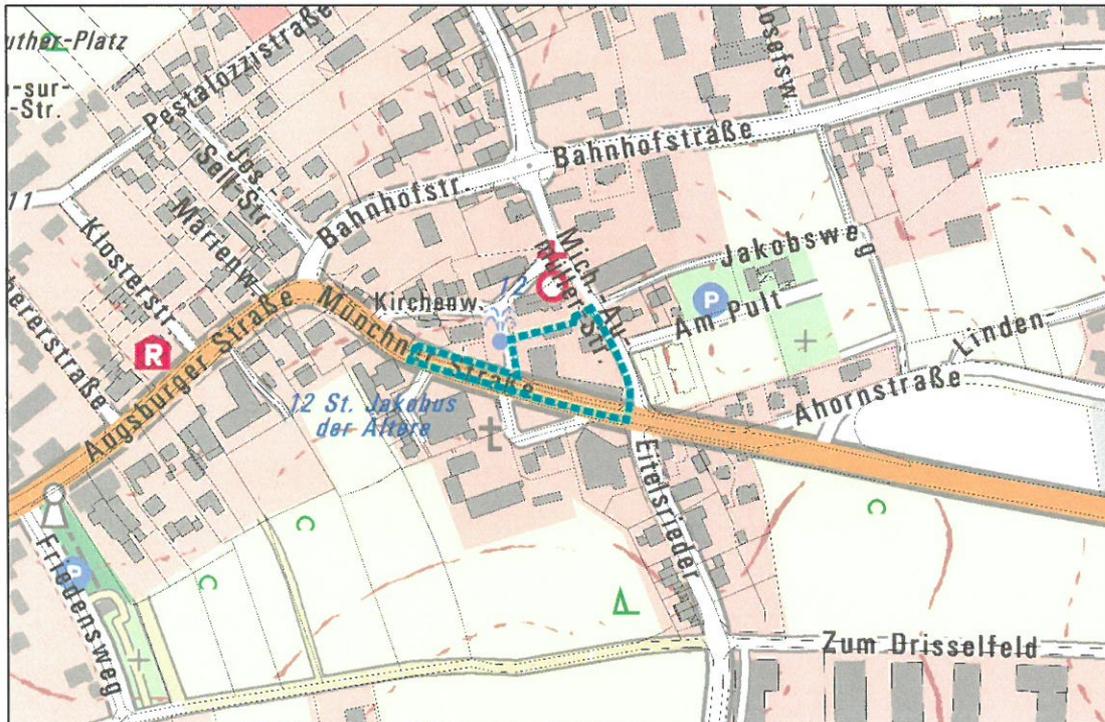


Abb. 1: Digitale Ortskarte 2015 © BVV mit Änderungsbereich

### 1.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Da die im rechtswirksamen Bebauungsplan vorgesehene gemischte Bebauung wegen der Nähe zur Bundesstraße (Verkehrslärm), insbesondere aufgrund der Orientierung der Freibereiche, seit geraumer Zeit nicht umgesetzt werden konnte, trat der Betreiber des Getränkemarktes mit der Idee an die Gemeinde heran, den bisherigen Getränkemarkt abzubauen und durch einen optimierten Getränkemarkt in zentraler Ortslage zu ersetzen. Die Gemeinde macht sich diese Vorstellung zu Eigen, so dass ein Teil der Änderung des Bebauungsplans einen Vorhabenshintergrund aufweist.

So ist es Ziel und Zweck der Änderung die Ortseingangssituation städtebaulich neu zu ordnen, zu verbessern und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln (hier Getränke) zu sichern. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange der verkehrsmäßigen Erschließung (Zufahrtsverbot von der Bundesstraße B 2 / Verbreiterung Geh- und Radweg), der Innenentwicklung und des Denkmalschutzes berücksichtigt.

Hierzu werden das „Dorfgebiet“ (ca. 2.750 m<sup>2</sup>) und die „öffentliche Verkehrsfläche“ (ca. 990 m<sup>2</sup>) beibehalten, sowie eine „private Grünfläche“ (ca. 360 m<sup>2</sup>) neu geschaffen.

## 2. AUSGANGSSITUATION

### 2.1. Abgrenzung und Größe

Der Änderungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 13, 13/4, 230/123 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 230/45 („Michael-Aumüller-Straße“), 230/87 („Münchner Straße“) und 230/17 (Geh- und Radweg) mit Abmessungen von ca. 40 m x 70 m und einer pfeifenstielartigen Erweiterung von ca. 75 m auf ca. 6 m.

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen und liegt auf einer Höhe von ca. 535 m ü. NN. Der Änderungsbereich ist mit einem zweigeschossigen Wohngebäude und einem zum Getränkemarkt umgenutzten, ein- bis zweigeschossigen, winkelförmigen Wirtschaftsgebäude (ehem. Landwirtschaft) sowie einem weiteren eingeschossigen Nebengebäude bebaut. Stellplätze sind in einem eingeschossigen Garagen- und Nebengebäude im Norden vorhanden.

Als prägender Baumbestand sind im Osten, auf der Grundstücksgrenze, zwei Hainbuchen (*Fagus sylvatica*) und ein Ahorn (*Acer campestre*) vorhanden. Südlich des Wohngebäudes ist ein Walnuss- (*Juglans regia*) und östlich ein Apfelbaum vorhanden.

Nr.	Baum	Art	Umfang	Höhe
1	Apfel	Malus	112 cm	ca. 6 m
2	Hainbuche	Carpinus betulus	75/74 cm	ca. 8 m
3	Hainbuche	Carpinus betulus	84 cm	ca. 9 m
4	Ahorn	Acer camprestre	156 cm	ca. 13 m
5	Walnuss	Juglans regia	110/98/71 cm	ca. 11 m

Tab. 1: Baumliste (von Nord nach Süd und dann im Osten)

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch den Friedhof der kath. Pfarrkirche „St. Jakobus des Älteren“ (Fl.-Nr. 15) und die „Michael-Aumüller-Straße“ (Fl.-Nr. 230/45),
- im Osten durch die „Michael-Aumüller-Straße“ (Fl.-Nr. 230/45),
- im Süden durch die Fahrbahnmitte der „Münchner Straße“ (B 2) (Fl.-Nr. 230/87) und
- im Westen durch den Platz (Fl.-Nr. 17 und Teilfläche der Fl.-Nr. 230/44).

Umgeben wird der Änderungsbereich durch eine für Dorfgebiete charakteristische Mischung aus den Hofgebäuden eines tätigen Landwirtes (Kirchweg Nr. 7, Fl.-Nr. 30), ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, sowie Gewerbebauten bzw. zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Im Norden befindet sich die Kirche mit Friedhof und im Westen ein Platzbereich.

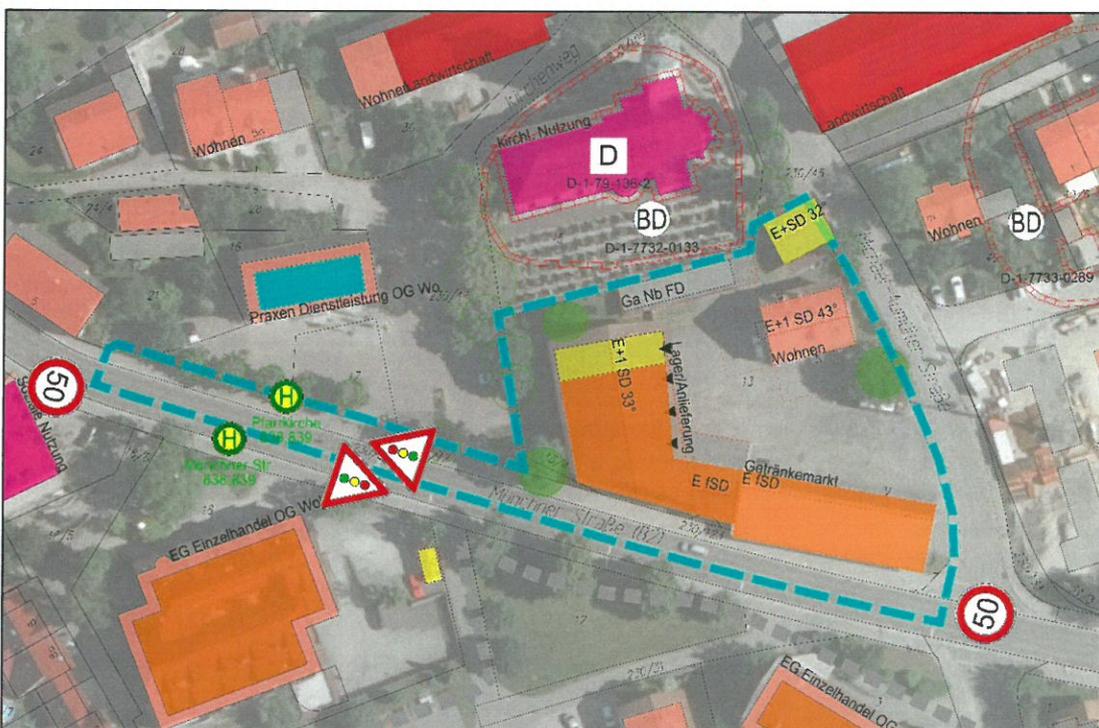


Abb. 2: Bestandsaufnahme mit DOP20 vom 04.06.2016 © BVV und Änderungsbereich (cyan), Nutzungen: rot: Landwirtschaft, hellrot: Wohnen, orange: Einzelhandel, cyan: Dienstleistungen, magenta: Gemeinbedarf

## 2.2. Vorbelastung des Plangebietes

### 2.2.1. Altlasten / Altlastenverdachtsfläche

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

Bei der Erfassung der Altlasten durch das SG Abfallrecht im Landkreis FFB wurden im Bereich der Gemeinde 12 ehemalige Gruben erfasst. Diese Gruben werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Eine Erfassung der Altstandorte wurde noch nicht durchgeführt.

### 2.2.2. Kampfmittel

Vonseiten der Gemeinde Mammendorf sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

### 2.2.3. Verkehrsgeräusche

Auf den Änderungsbereich wirken die Geräuschemissionen der südlich verlaufenden „Münchner Straße“ (B 2) ein. Dabei reicht der Änderungsbereich zum Teil bis zur Straßenachse der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße mit einer innerörtlichen Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Straße	Zählstellennummer	DTV_Kfz <sup>1</sup>	SV	Veränderung	Prozentuale Veränderung
B 2 DTV <sub>1995</sub>	77329200	8028	392	k.a.	k.A.
B 2 DTV <sub>2000</sub>		8094	399	+66	+ 0,8 %
B 2 DTV <sub>2005</sub>		7875	548	-219	- 2,7 %
B 2 DTV <sub>2010</sub>		7864	625	-11	- 0,1 %

Tab. 2: Straßenverkehrszählung

Aufgrund der Verkehrsmenge von 2010 (tags 472 Kfz/h, nachts 87 Kfz/h, Lkw-Anteil von 7,9 %), einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und einem senkrechten Abstand zur Straßenmitte von 5 m ergeben sich überschlägig Beurteilungspegel von ca. 71 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts.

### 2.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über der „Michael-Aumüller-Straße“ (Ortstraße), die an die „Münchner Straße“ (Ortsdurchfahrt der B 2) anschließt,
- für den Fußgänger und Radfahrverkehr über die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege („Michael-Aumüller-Straße“, „Münchner Straße“),
- für den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen „Michael-Aumüller-Straße“ bzw. „Pfarrkirche“ und „Münchner Straße“ in ca. 200 m Entfernung (838 Tegernbach – Fürstenfeldbruck, 838 Tegernbach – Buchenau).

### 2.4. Grundwasserverhältnisse

Die Grundwassersituation im Bearbeitungsgebiet lässt sich anhand der vorliegenden Messungen der ca. 580 m westlich entfernten Messstelle Mammendorf 503/16184 ableiten. Hier wurden in den letzten Jahren Grundwasserstände (530,30 m ü.NN) von im Mittel ca. 3 m unter dem Gelände (533,85 m ü.NN) gemessen. Der HHW wurde mit 532,20 m ü.NN gemessen.

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserrechts<sup>2</sup> ist von Grundwasserschwankungen in Bereich von mehreren Metern auszugehen, so reicht im Gebiet „Grottenstraße“ (ca. 350 m nördlich) das Grundwasser bis fast Geländeoberkante. So sind entsprechend bauliche Maßnahmen am Gebäude wie. z.B. dichte Keller auszuführen.

### 2.5. Technische Versorgung

- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Mammendorf. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.
- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Bullachstraße 27, Fürstenfeldbruck.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist mit 30 Mbit/s über 95 %<sup>3</sup> gegeben.

### 2.6. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Mammendorf.
- Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf dem Grundstück. Dabei ist eine oberflächige Versickerung über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) anzustreben oder, bei eingeschränkten Verhältnissen, über unterirdische Anlagen (Rigolen oder Rohrrigolen).
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

## 3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 3.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der qualifizierte Bebauungsplan „Michael-Aumüller-Straße“ i.d.F. vom 16.01.1996, bekannt gemacht am 17.07.1996, der bereits einmal<sup>4</sup> geändert wurde. Das Plangebiet ist somit nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 26.06.1981 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 11.03.1981 Nr. 420-6101 FFB 16-1/80 genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der

<sup>1</sup> Quelle: BAYSIS-Kartendienst, Datenabruf: April 2016

<sup>2</sup> Schreiben LRA FFB vom 22.05.2014 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

<sup>3</sup> Breitbandatlas: <http://www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/breitband-vor-ort.html>, Datenabruf: Mai 2016

<sup>4</sup> 1. Änderung i.d.F. vom 15.07.2014



Der rechtsverbindliche Bebauungsplan<sup>7</sup> setzt für den Änderungsbereich Folgendes fest:

- als Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ (§ 5 BauNVO),
- das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,6) und die Geschossflächenzahl (GFZ 0,7) bestimmt, wobei die Geschossflächen in Nichtvollgeschossen mitzurechnen sind. Die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen richten sich nach der gesetzlichen Regelung (50 vom Hundert bis max. GRZ 0,8). Des Weiteren wird die Zahl der Vollgeschosse (IID) bestimmt, wobei zwingend das Dachgeschoss als (weiteres) Vollgeschoss zulässig ist.
- die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen als Baufenster festgesetzt. Flächen für Stellplätze und Tiefgarage werden separat durch Planzeichen festgesetzt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, entlang der „Münchner Straße“ für die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze jedoch ausgeschlossen.
- als Festsetzung zur Grünordnung wird ein Pflanzgebot von einem heimischen Laubbaum je 300 m<sup>2</sup>, alternativ von einem Obstbaum als Halb- oder Hochstamm je 150 m<sup>2</sup> festgesetzt. Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten.
- Ferner werden weitere Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen (Anzahl und Lage), zur Höhenlage Erdgeschoss-Fußboden (max. 0,3 m über OK Straßenmitte) und zur Orientierung von Kinder- und Schlafzimmern (zur lärmabgewandten Seite im Bereich der B 2) getroffen.
- Gestalterische Festsetzungen gelten für Dachform (Satteldach), Dachneigung (38° bis 45°), Baukörper (rechteckig, ohne wesentliche Vor- u. Rücksprünge, Seitenverhältnis min. 3:4), Firstrichtung (parallel zur längeren Gebäudeseite), Kniestockhöhe (bei IID max. 0,3 m), Dachüberstand (max. 0,4 m), Dachgauben (max. Breite 1,5 m), Dacheindeckung (ziegelrote Dachpfannen), Fassadenmaterial (Ausschluss von Zierputzen, Holzverschalungen u. Konstruktionen nur im Naturton), Giebelflächen (keine Loggien, Erker und großflächige Aufglasungen), Einfriedung (Holz- und Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,2 m), Material der Zufahrten und Stellplätze (wasserdurchlässig) und Werbeanlagen (bei mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche nicht über 3,5 m Höhe).

Des Weiteren werden die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO 1994) angeordnet.

### 3.4. 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

### 3.5. Weitere Rechtsvorschriften

#### 3.5.1. Denkmalschutz

Eine Datenabfrage beim Landesamt für Denkmalpflege<sup>8</sup> ergab folgende kartierte Bodendenkmale:

D-1-7732-0133 nordwestlich direkt an der Grenze des Änderungsbereichs

- *Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Jakobus d. Ä. in Mammendorf*  
*Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.*

D-1-7733-0289 nordöstlich in ca. 25 m Entfernung

- *Siedlung und Handwerksareal vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung*  
*Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert*

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem kartierten Bodendenkmal muss mit einer Ausdehnung in den Planungsbereich gerechnet werden. Demnach bedarf es vor Beginn der Erdarbeiten grundsätzlich einer Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG, die in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Darüber hinaus ist folgendes Baudenkmal im Umfeld kartiert:

D-1-79-136-2 nördlich in ca. 10 m Entfernung

- *Kath. Pfarrkirche St. Jakob, im Kern romanischer Saalbau mit dreiseitig geschlossenem Chor und nördlichem Flankenturm, spätgotischer Umbau um 1418, Turmobergeschoss 1688, Barockisierung 1796/97, 1903 Langhaus verlängert; mit Ausstattung.*  
*Benehmen hergestellt*

Aufgrund der Nähe zum Baudenkmal sind die gesetzlichen Regelungen des Art. 4 bis 6 DSchG<sup>9</sup> zu beachten und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-,

<sup>7</sup> i.d.F. vom 16.01.1996

<sup>8</sup> Bayernviewer Denkmal: [http://www.geodaten.bayern.de/tomcat\\_files/denkmal\\_start.html](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html), Datenabruf 01/2014

<sup>9</sup> Art. 4 Erhaltung von Baudenkmalern, Art. 5 Nutzung von Baudenkmalern und Art. 6 Maßnahmen an Baudenkmalern des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)

Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

### 3.5.2. Wasserwirtschaft

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern<sup>10</sup> liegt der Geltungsbereich im nicht überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Diese Gebiete liegen außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" und auch außerhalb des "wassersensiblen Bereichs".

## 4. VERFAHREN

### 4.1. Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB entschlossen. Die Verschiebung der überbaubaren Grundfläche und der teilweise Wegfall von gestalterischen Festsetzungen bedeutet eine Änderung von mindermem Gewicht, da der planerische Grundgedanke und das zugrundeliegende städtebauliche Leitbild erhalten bleiben.

### 4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Seveso-III-Richtlinie

Durch Überplanung des festgesetzten Wohngebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz<sup>11</sup>) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL<sup>12</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 (§ 13 Abs. 3 BauGB) und es wird davon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie<sup>13</sup> oder der Vogelschutzrichtlinien<sup>14</sup>) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie<sup>15</sup>) zu beachten wäre.

### 4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes 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.

Zwar bleibt das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche bzw. die Versiegelung) unverändert, durch das neue Baufenster ergibt sich jedoch eine andere Konfiguration des Baukörpers, die Auswirkung auf das Landschaftsbild haben kann. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht erkennbar, da sich der Änderungsbereich innerhalb des Ortes befindet.

So sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen, bereits durch den Eingriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zulässig. Damit ist kein weiterer Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

<sup>10</sup> Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/> Datenabruf 01/2014

<sup>11</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

<sup>12</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. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

<sup>13</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 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinien 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193)

<sup>14</sup> Richtlinie **79/409/EWG** des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1) Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

<sup>15</sup> Richtlinie **2012/18/EU** des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

Die weitgehende Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Schutzes von Natur und Landschaft geeignet, die Nachverdichtung zu kompensieren.

## 5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

### 5.1. Städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Das ehemalige landwirtschaftliche Gebäude (Stall, Bergehalle etc.) weist eine ca. 62 m lange geschlossene ein- bis zweigeschossige Grenzbebauung auf (Rückwand orientiert zur Bundesstraße B 2 „Münchner Straße“), welche die Ortseingangssituation nachteilig prägt. Diese wird durch einen 1½ geschossigen, langgestreckten, straßenbegleitenden Baukörper mit einer Länge von maximal 31,5 m mit einem prägenden Satteldach ersetzt und stellt so die dörfliche Maßstäblichkeit wieder her.

Die bestehende zweigeschossige Wohnbebauung (Michael-Aumüller-Straße Nr. 3) bleibt in seinem Bestand erhalten.

Das grünordnerische Konzept des bestehenden Bebauungsplanes mit Baumpflanzungen entlang der Straßen wird aufgegeben und durch Heckenpflanzungen ggf. Fassadenbegrünungen ersetzt und damit an die geänderten überbaubaren Flächen und den vorhandenen Baumbestand angepasst. Um nach Westen keine Hinterhofsituation mit „Rückwand“ und leeren Getränkeboxen entstehen zu lassen, wird im Übergang zum Platzbereich der vorhandene Grünbereich gesichert und erweitert.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über das untergeordnete Straßennetz, die „Michael-Aumüller-Straße“.

### 5.2. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. Durch die bestehende öffentliche Verkehrsfläche wird sichergestellt, dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann.

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 Wohngebieten erkennbar.

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

## 6. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### 6.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als sog. „Schichtenbebauungsplan“, sodass nur die geänderten Festsetzungen aufgeführt werden, wobei die Planzeichnung komplett ersetzt wird.

So werden in der Änderung des Bebauungsplanes die in der Planzeichnung verwendeten Festsetzungen und Hinweise erläutert. Nur die geänderten bzw. ergänzten textlichen (und teilweise entfallenden) Festsetzungen und Hinweise werden in entsprechender Nummerierung aufgeführt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes zurückgegriffen. Sind Festsetzungen und Hinweise nicht explizit geändert und ergänzt worden, gelten die des ursprünglichen Bebauungsplans i.d.F. vom 16.01.1996 weiter. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 14.07.2014 wird räumlich nicht von der 2. Änderung berührt.

### 6.2. Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Änderungsbereiches wird als „Dorfgebiet“ beibehalten. Die geplante Neuerrichtung und Erweiterung des Getränkemarktes wird als zulässiger Einzelhandelsbetrieb (§ 5 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 BauNVO) gesehen, der in der Tageszeit die Lärmwerte der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einhalten kann.

Nachdem im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes neben mehreren gewerblichen Betrieben nördlich der Kirche auch noch ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Schweine- und Hühner) ansässig ist, kann die Gebietsart „Dorfgebiet“ nach wie vor angenommen werden.

### 6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie bisher, durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl als Höchstmaß und Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Zusätzlich wird die traufseitige Außenwandhöhe eingeführt, um die Entwicklung in die Höhe zu begrenzen. Sie wird mit einem unteren Bezugspunkt über dem vorhandenen Gelände bestimmt.

Die Grund- und Geschossflächenzahl bleibt gegenüber der bisherigen Festsetzung unverändert, dabei werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Dorfgebiete nicht überschritten.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird, abhängig vom Bauraum mit zwei bzw. drei festgesetzt, wobei das oberste Vollgeschoss das Dachgeschoss darstellt. Dies entspricht für das Wohngebäude der bisherigen Regelung (IID) und fügt sich damit in das Umfeld ein.

Die Festsetzung zur Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen wird zur Klarstellung gemäß den Bestimmungen des § 20 Abs. 3 BauNVO neu gefasst. Ebenso wird nach § 21a BauNVO klargestellt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben.

#### **6.4. Überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise**

Dem städtebaulichen Konzept einer die „Münchner Straße“ begleitenden Bebauung entsprechend, werden die überbaubaren Flächen neu geordnet.

Im südöstlichen Teil wird eine Stellplatzfläche für den Getränkemarkt vorgesehen. Die im nördlichen Teil vorhandenen Garagen und Nebengebäude werden ebenso gesichert. Weitere Stellplätze werden, wie bisher, im Bereich des abzubrechenden grenzübergreifend stehenden Nebengebäude mit Flächen für Stellplätze bzw. Garagen und Nebengebäude festgesetzt. Die bisher im rückwärtigen Bereich festgesetzte Fläche für eine Tiefgarage entfällt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise bleibt erhalten.

#### **6.5. Anzahl der Stellplätze**

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, werden die bisherigen Regelungen (Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>16</sup> 1 Stellplatz, für Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze) beibehalten und deswegen nicht in der 2. Änderung aufgeführt. Für die weiteren Nutzungen wird auf die Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung<sup>17</sup> zurückgegriffen.

#### **6.6. Maßangabe**

Die Maßangabe erfolgt, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, zurückhaltend. Weitere Maße, die durch Planzeichen festgelegt wurden, sind messtechnisch zu ermitteln.

#### **6.7. Grünflächen**

Um eine ortsbildprägende begrünte Freifläche im Bereich des Platzes zu sichern und zu erweitern wird eine „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „begrünte Freifläche“ festgesetzt. Hierdurch findet auch das denkmalpflegerische Ziel, das Umfeld der Kirche zu verbessern, Berücksichtigung.

In Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird klargestellt, dass es sich bei der privaten Grünfläche um Bauland (§ 19 Abs. 3 BauNVO i.V. mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayBO) handelt.

#### **6.8. Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur zu minimieren, sowie den Schutz des Ortsbildes zu verbessern.

Die zeichnerische Festsetzung der zu pflanzenden Bäume entlang der Grundstücksränder wird an die geänderten überbaubaren Grundstücksflächen angepasst. Es werden zwei bestehende Laubbäume (die beiden Hainbuchen befinden sich außerhalb des Änderungsbereich, beim Apfelbaum handelt es sich um ein Obstbaum) als zu erhaltend und 4 neu zu pflanzende Bäume durch Planzeichen festgesetzt. Diese können auf den in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Pflanzschlüssel angerechnet werden, wodurch noch ca. fünf weitere Bäume zu pflanzen bzw. zu erhalten sind.

Um eine Trennung von Geh- und Radweg und Stellplatzfläche zu erreichen wird eine einreihige Strauchpflanzung aus heimischen Sträuchern gebildet und parallel der „Münchner Straße“ (B2) weitergeführt. Im Bereich zwischen Bauraum B und der Straßenbegrenzungslinie wird alternativ auch eine Fassadenbegrünung für zulässig erklärt.

Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden beibehalten.

#### **6.9. Bauliche Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen werden präzisiert, vereinfacht bzw. abgeändert, um den Gestaltungsspielraum der Bauwerber zu erhöhen. Sie dienen dem Ortsbild und der positiven Gestaltungspflege.

<sup>16</sup> gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung **WoFIV**) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

<sup>17</sup> GaStellV vom 30.11.1993 (GVBl. S 910) zuletzt geändert durch § 1 ÄndVO vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148)

Die Festsetzungen zur Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglichen es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile auch andere Dachformen und -materialien umzusetzen.

Die Regelungen zur Gestaltung des Baukörpers (rechteckige Form, Seitenverhältnis, Vor- und Rücksprünge) werden aufgehoben. Der Hauptfirst muss analog zur bisherigen Festsetzung über die längere Gebäudeseite verlaufen. Die Verwendung von ausschließlich roten Dachsteinen wird auf das Hauptdach beschränkt. Die Beschränkung auf Fenster und Türen aus Holz wird aufgegeben. Weitere Einschränkungen zur Materialauswahl entfallen.

#### 6.10. Verhältnis zur Gestaltungssatzung

Der Bebauungsplan verweist auf die „Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben“ vom 22.09.2004 und trifft keine abweichenden Festsetzungen (§ 1 Nr. 3 der Satzung).

#### 6.11. Immissionsschutz

Die bisherigen Festsetzungen hierzu werden nicht geändert, lediglich der bestehende Hinweis wird präzisiert.

#### 6.12. Werbeanlagen

Nach Wegfall der Genehmigungspflicht der BayBO wird die Festsetzung entsprechend umformuliert und der Planungssituation des geplanten Getränkemarktes angepasst und dient der positiven Gestaltungspflege.

#### 6.13. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO angeordnet. So gilt im „Dorfgebiet“, neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), der Regelung zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. der abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt.

Die Regelung dient den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

#### 6.14. Örtliche Verkehrsfläche

Mit der Anlage des östlichen Platzes und der Beibehaltung der Fußgängerampel wurde auf die Anlage der Mittelinsel verzichtet, dies wird mit der Änderung fortgeschrieben. Des Weiteren wird die bestehende Engstelle des nördlich der B 2 („Münchner Straße“) verlaufenden Geh- und Radwegs beseitigt und dieser in einer Breite von 3,0 m weitergeführt.

Um sowohl die Lockerheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs als auch den ruhenden Verkehr (Parkbereich auf dem Platz) nicht zu beeinträchtigen, werden Ein- und Ausfahrten im Bereich der Platzfläche und der „Münchner Straße“ (B 2) „ausgeschlossen“. Damit kann die Ein- und Ausfahrt ausschließlich an der „Michael-Aumüller-Straße“ angeordnet werden.

#### 6.15. Sichtfelder

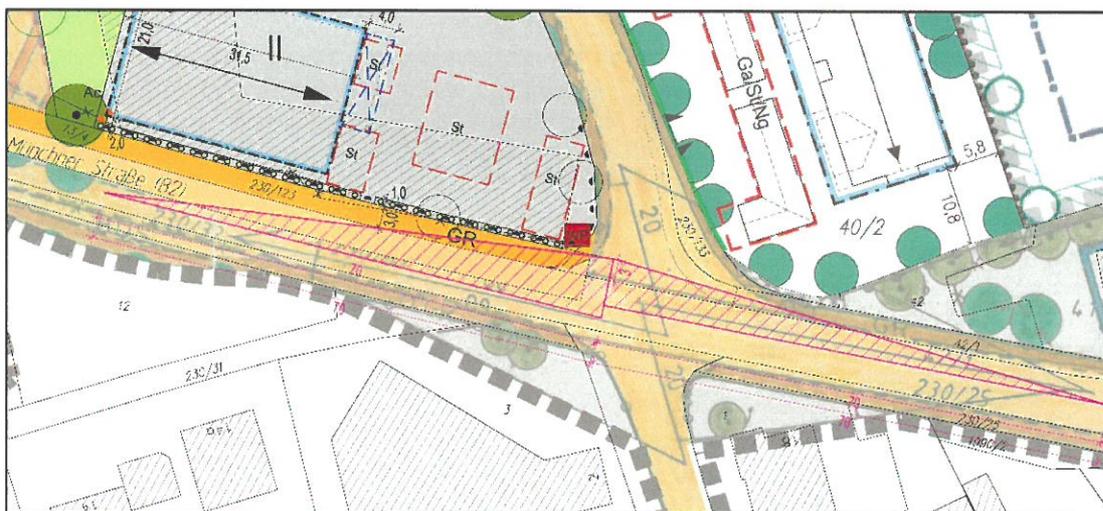


Abb. 5: Synopsenplan mit Sichtfeldern gesamten nach RAS (magenta)

Die Sichtfelder für die Einmündung der „Michael-Aumüller-Straße“ in die „Münchner Straße“ werden den aktuellen Vorgaben<sup>18</sup> entsprechend angepasst. Somit wird von einer Anfahrtssicht mit Sichtfeldern von

<sup>18</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06

70,0 m Schenkellänge<sup>19</sup> ausgegangen. Diese geänderten Sichtfelder liegen vollständig auf der gewidmeten und festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.

Aufgrund der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising, werden diese im Änderungsbereich festgesetzt, wobei die gewünschten Schutzmaßnahmen - in Anlehnung an § 11 FStrG - aufgenommen werden.

## 7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

### 7.1. Städtebauliche Werte

Bereich	Fläche	GRZ 0,60	GFZ 0,70	Bauland neu	GRZ 0,60	GFZ 0,70
Dorfgebiet inkl. private Grünfläche im Sinne von Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayBO	ca. 3.085 m <sup>2</sup>	GR 1.851 m <sup>2</sup>	GF 2.160 m <sup>2</sup>	ca. 3.110 m <sup>2</sup>	GR 1.866 m <sup>2</sup>	GF 2.177 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche</b>	ca. 1.015 m <sup>2</sup>			ca. 990 m <sup>2</sup>		
Veränderung					GR 15 m <sup>2</sup>	GR 18 m <sup>2</sup>

Tab. 3: Bauliche Nutzung Grundflächenzahl (grün: Vergrößerung, rot: Verkleinerung)

### 7.2. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich. Die erforderlichen Grundstücke wurden privatrechtlich gesichert.

Fl.-Nr.	Eigentum	Art	Flächen
13/4	öffentliche zu privat	„Dorfgebiet“ Bisher: „öffentliche Verkehrsfläche“, hier „Geh- und Radweg“	ca. 18 m <sup>2</sup>
230/123	öffentlich zu privat	„öffentliche Verkehrsfläche“, hier „Geh- und Radweg“ Bisher „Dorfgebiet“	ca. 6 m <sup>2</sup> + ca. 7 m <sup>2</sup>
13T	privat zu öffentlich	öffentliche Verkehrsfläche“, hier „Geh- und Radweg“ Bisher: „öffentliche Verkehrsfläche“, hier „Geh- und Radweg“	ca. 3 m <sup>2</sup>
		„öffentliche Verkehrsfläche“, hier „Geh- und Radweg“ Bisher: „Dorfgebiet“	ca. 6 m <sup>2</sup>
Die Festsetzung als „Verkehrsfläche“ (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) erfordert eine Entziehung des Eigentums. Da dem Eigentümer die Durchführung der Festsetzung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, wird eine Übernahme der Fläche durch die Gemeinde angestrebt (§ 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Ein Vermögensnachteil ist nicht erkennbar, da ca. 22 m <sup>2</sup> Bauland neu geschaffen werden.			

Tab. 4: Tausch bzw. Fremdnützige Festsetzungen

Durch die Festsetzung einer „privaten Grünfläche“ wird das Eigentum auf ca. 345 m<sup>2</sup> auf der Teilflächen der Fl.-Nr. 13 und ca. 15 m<sup>2</sup> bzw. der Fl.-Nr. 13/4 einschränkt. Da es sich bei der Festsetzung der „Grünfläche“ nicht um eine Festsetzung im Sinne von § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB handelt, bleibt es Bestandteil des Baugrundstücks (gem. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayBO), somit ist kein Vermögensnachteil für die Fl.-Nrn. 13 bzw. 13/4 erkennbar, da die zulässige Nutzung des Grundstückes unverändert bleibt und die wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes erhalten bleibt.

### 7.3. Auswirkungen

Durch die Verwirklichung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

### 7.4. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstfeldbruck 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>20</sup> des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Bislang lagen „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs- und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

<sup>19</sup> Kreisstraßenverwaltung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.08.2011

<sup>20</sup> Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

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

Mittlerweile wurde für die Gemeinde Mammendorf ein „Umsetzungskonzept“ mit „Maßnahmenkatalog“ erstellt. So werden Maßnahmen zur Energieerzeugung (wie Nutzungen des Windenergiepotential, Sonnenenergiepotential auf Freiflächen bzw. kommunalen Dachflächen) und zum kommunalen Energiemanagement (wie Erweiterung bzw. Aufbau, Umstellung des kommunalen Strombezug auf Ökostrom, Energetischer Sanierung kommunaler Liegenschaften, Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung und integrierte Wärmenutzung) vorgeschlagen.

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

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Mammendorf,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung und
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume.

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

- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

Folgende Themen werden durch die Gemeinde noch untersucht:

- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Errichtung einer zentralen Grundwasserentnahme mit dezentralen Wärmepumpen) und
- umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

Um bei der Errichtung, Gestaltung und Betrieb der zukünftigen Gebäude 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).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (z.B. EnEV, EEWärmG) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

Für Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden kann auf die Sonderregelung des § 248 BauGB<sup>21</sup> zurückgegriffen werden. So sind geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (hier traufseitige Außenwandhöhe) und von den überbaubaren Grundstücksflächen (hier Baugrenzen) zulässig.

## 7.5. Landesplanung

Die Abschöpfungsquote des Einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiches der Gemeinde Mammendorf wird mit 8.038 Einwohnern<sup>22</sup> angegeben. Aufgrund der geplanten Größe des Einzelhandelsbetriebs, mit einer Verkaufsfläche von ca. 549 m<sup>2</sup>, ergibt sich eine Abschöpfungsquote von ca. 35 %, die über den 25 % der Landesplanung für Einzelhandelsgroßprojekte (LEP13 Ziel 5.3.3) liegt.

Nachdem nicht von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgegangen werden kann, der geplanten Verkaufsflächengröße (die im üblichen Bereich der Getränkefachmärkte liegt) und der innerörtlichen Lage, sind keine, mehr als unwesentlichen, Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung bzw. Landesplanung und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erkennbar.

<sup>21</sup> § 248 BauGB Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

<sup>22</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, Abtlg. Landesentwicklung: „Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich der Zentralen Orte in Bayern“. Stand 01.11.2014

### 7.6. Belange des Denkmalschutzes

Durch den vom Betreiber beauftragten Architekten wurden im Vorfeld der Änderung verschiedene Baukörperstellungen und Dachformen (z.B. Flachdach) Vertretern des Landratsamtes Fürstentfeldbruck (Kreisbauamt), des Landesamtes für Denkmalpflege, der Verwaltung der VG (Bauamt) und dem Gemeinderat vorgelegt.

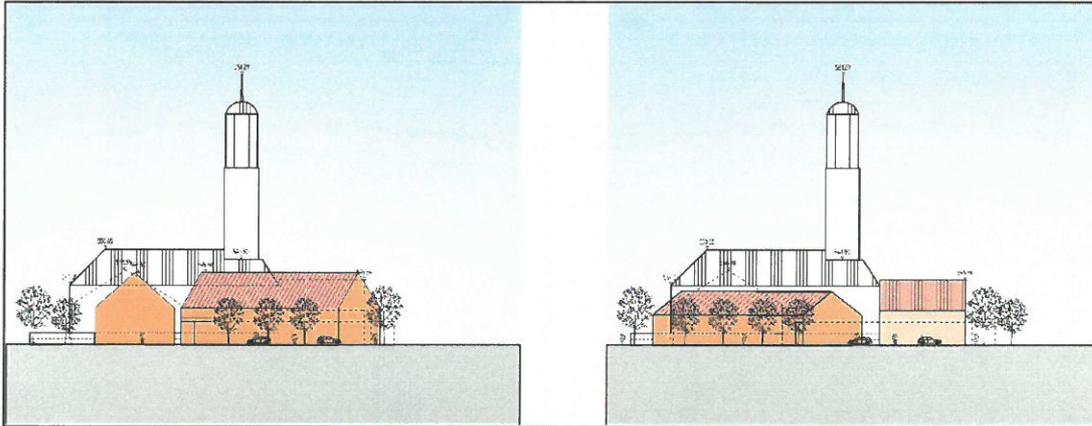


Abb. 6: Ansicht von Süden: rechtsverbindlicher Bebauungsplan und 2. Änderung

Anstelle der vorhandenen Firsthöhe von ca. 15,90 m (= 549,98 m ü.NN) bzw. der zulässigen Firsthöhe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes von ca. 12,6 m (= 546,6 m ü.NN) erfolgt, durch den festgesetzten Neubau, eine Reduzierung der Firsthöhe auf ca. 10,4 m (= 544,03 m ü.NN). Damit werden sowohl die vorhandene Traufe der Kirche (544,35 m ü.NN) als auch der First des Langschiffes (550,65 m ü.NN) deutlich unterschritten. Neben der festgesetzten „privaten Grünfläche“ im Westen, wird zusätzlich der Abstand zum Baudenkmal vergrößert (ca. 25,6 m anstelle ca. 21,6 m) und flankierend der Vorbereich der Kirche (wie bisher) an der „Michael-Aumüller-Straße“ (abzubrechendes nördlichen Nebengebäude) freigeräumt.

Aufgrund der Beibehaltung des Satteldaches, als die im Ortskern von Mammendorf prägend vorherrschende Dachform, sind keine Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung der Kirche als Baudenkmal erkennbar.

### 7.7. 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 Erkenntnislücken 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 verbundenen Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

7.8. Synopsenplan

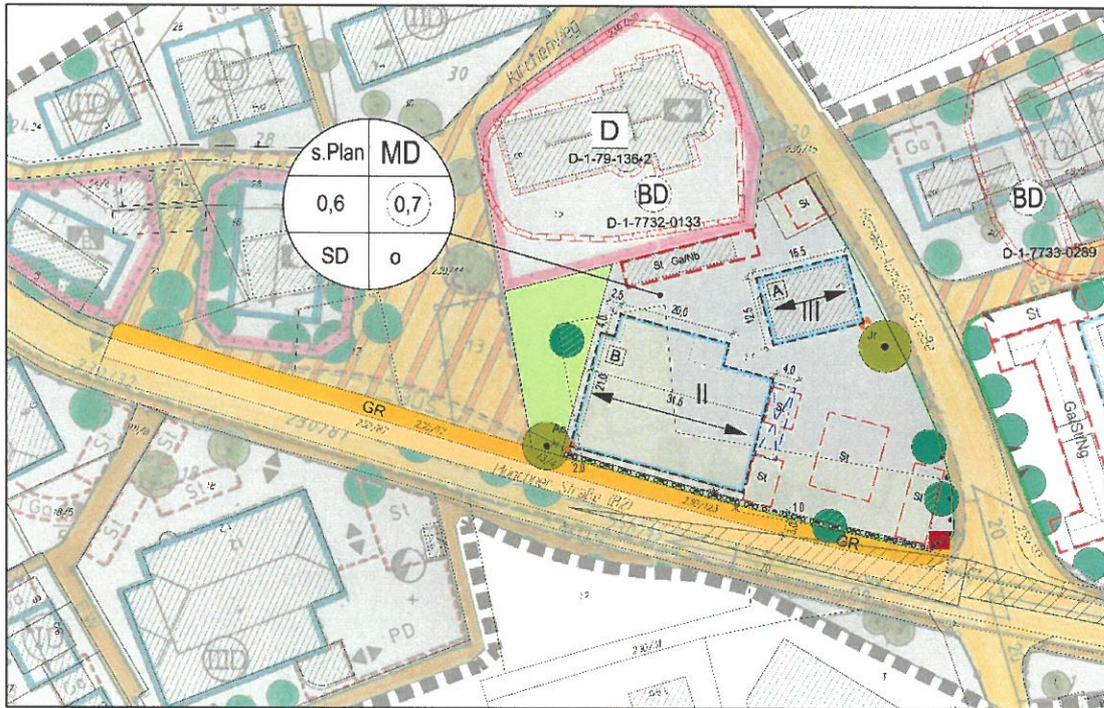


Abb. 7: Synopsenplan mit Einarbeitung der Änderungen und Sichtfeldern

Mammendorf, 25. Okt. 2016

*Handwritten signature of Josef Heckl*

Josef Heckl  
1. Bürgermeister



*Handwritten signature of Frank Bernhard Reimann*  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner

