Gemeinde Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck

6. Änderung des Bebauungsplans „ORTSMITTE: Friedensweg/Zum Seefeld"

Datum: 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

Präambel:

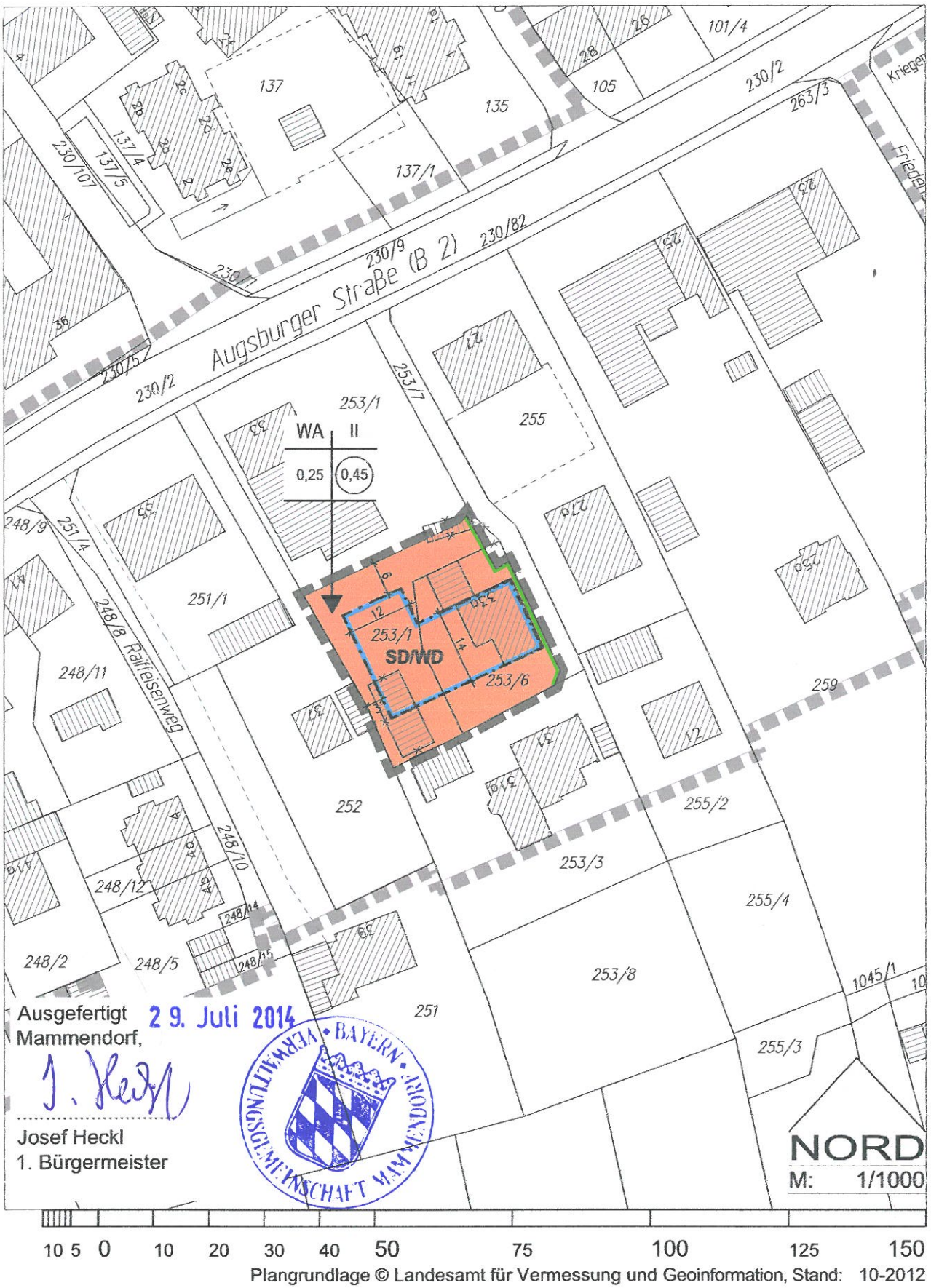
Die Gemeinde erlässt gemäß
§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
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 **6. Änderung** des Bebauungsplanes „Ortsmitte: Friedensweg/Zum Seefeld" als

SATZUNG.

Inhalt:

	Planzeichnung i.d.F. vom 25.02.2014
A	**Festsetzungen durch Planzeichen**
B	**Festsetzungen durch Text**
C	**Hinweise**
D	**Verfahrensvermerke**

PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 25.02.2014



Plangrundlage © Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Stand: 10-2012

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 6. Änderung des Bebauungsplans

Nutzungsschablone mit Zuordnungspfeil zur Aufnahme von Angaben über
Art der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse
Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ)

WA — Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
Offene Bauweise zulässig.

0,25 — Zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,25

(0,45) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, hier 0,45

II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2

Baugrenze

SD/WD — Es sind Satteldächer oder Walmdächer zulässig.

6 — Maßangaben in Metern, hier z.B. 6,0 m

Straßenbegrenzungslinie

entfällt
~~zu pflanzender Laubbaum~~

entfällt
~~im Flächennutzungsplan verzeichneter Grünzug mit Pflanzgebot siehe Pflanzgebot B. 8., Seite 7 (des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes)~~

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt, mit seinen geänderten, entfallenden und ergänzten Festsetzungen, innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches, zum Teil den Bebauungsplan „Ortsmitte: Friedenstraße/Zum Seefeld" i.d.F. vom 17.09.1996 sowie dessen 4. Änderung i.d.F. vom 21.06.2011 und 5. Änderung i.d.F. vom 17.09.2013.
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes fort.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

4. Garagen und Stellplätze

4.3. Oberirdische Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Dabei müssen zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mind. 5 m Länge vorhanden sein.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

6.2 a Der Hauptfirst muss über die längere Seite der Hauptgebäude verlaufen.

13. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

14. Die Baugrenzen dürfen mit erdgeschossigen Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordneten eingeschossigen Anbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

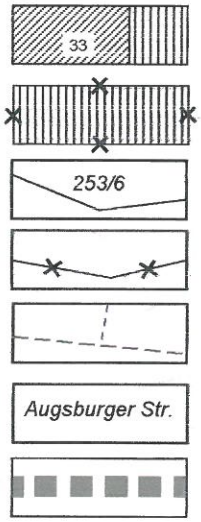
C HINWEISE

7. Bodendenkmale
Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
Aufgrund der unmittelbaren Nähe des kartierten Bodendenkmals 1-7732-0024 (Bestattungsplatz des früheren Mittelalters) ist bei Bauvorhaben und Erdarbeiten eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

11 a) Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

11 c) Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

12. Hinweise durch Planzeichen



Bestehendes Gebäude mit Hausnummer, hier z.B. 33

Abzubrechende Gebäude

Bestehende Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer, hier z.B. 253/6

Aufzuhebende Flurstücksgrenzen

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

Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Augsburger Straße

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Ortsmitte: Friedensweg/Zum Seefeld i.d.F. vom 17.09.1996

ausgefertigt 29. Juli 2014
Mammendorf,

Josef Heckl
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

D VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.02.2014 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.2014 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 6. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2014 hat in der Zeit vom 30.05.2014 bis 30.06.2014 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.07.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.02.2014 als Satzung beschlossen.

Siegel

Mammendorf, den 29. Juli 2014

.....
Josef Heckl
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13. Aug. 2014 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 5. 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 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 25.02.2014 liegt bei der Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Mammendorf, den 18. Aug. 2014

.....
Josef Heckl
1. Bürgermeister

Gemeinde Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck

6. Änderung des Bebauungsplans „ORTSMITTE: Friedensweg/Zum Seefeld“ Begründung

Datum: 25.02.2014

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	3
4.	Verfahren	5
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	6
6.	Festsetzungen und Hinweise	6
7.	Wesentliche Auswirkungen	8

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich liegt im Ortskern von Mammendorf, südlich der „Augsburger Straße“ (B 2) im rückwärtigen Grundstücksbereich, der sogenannten zweiten Bauzeile. Die Entfernung zum Rathaus beträgt ca. 300 m.

Abb. 1: Digitales Orthophoto 2012 © LVG Bayern mit Änderungsbereich

1.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, als weitere Maßnahme der Innenentwicklung, die bauliche Nutzbarkeit aufgrund geänderter Grundstücksverhältnisse zu verbessern. Durch eine größere Flexibilität bei der Anordnung und Gestaltung der künftigen Bebauung kann unter anderem die Besonnung und Qualität der Freiräume optimiert werden.

Hierzu wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 1.190 m²) festgesetzt.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Änderungsbereich umfasst einen rechteckigen Bereich, mit den Abmessungen von ca. 35 m x 34,5 m, (ca. 1.190 m²). Das Gelände ist als eben zu bezeichnen und weist einen geringen Gehölzbestand in den Hausgärten auf. Der Änderungsbereich ist mit einem ein-einhalb bzw. zweigeschossigen Wohngebäude mit Satteldach, sowie einer Doppelgarage, und einem ungenutzten eingeschossigen Nebengebäude bebaut.

Umgeben wird der Änderungsbereich im Norden durch zwei- bis dreigeschossige gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude und im Osten, Süden und Westen durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude.

2.2. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der „Augsburger Straße“ über die festgesetzte (5. Änderung) öffentliche Stichstraße mit einer Breite von ca. 4,0 m und Aufstellfläche für die Feuerwehr.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle an der Espenstraße (839 Vogach - FFB) oder an der Münchner Straße (838 Tegernbach - Fürstenfeldbruck).

2.3. Grundwasserverhältnisse

Die Grundwassersituation im Bearbeitungsgebiet lässt sich anhand der vorliegenden Messungen der ca. 280 m 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.

2.4. 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 die Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist mit 6 Mbit/s über 95 %[1] und mit 16 Mbit/s zu 50 % bis 95 % gegeben.
- Die Voraussetzungen für die Versorgung des Gebietes durch das Netz der Erdgas-Südbayern liegen vor.

2.5. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Mammendorf.
- 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 „Ortsmitte: Friedensweg/Zum Seefeld“ i.d.F. vom 17.09.1996, bekannt gemacht am 07.10.1996 sowie dessen 4. Änderung i.d.F. vom 21.06.2011 und 5. Änderung i.d.F. vom 17.09.2013. 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 Flächennutzungsplan 26-mal geändert und mehrmals berichtigt. Dabei betrifft die 9. Änderung[2] des Flächennutzungsplanes genauso das Planungsgebiet wie die Berichtigungen des Flächennutzungsplanes, die mit der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wurde.
Die 27. Änderung (Verlegung Bundesstraße B 2) befindet sich momentan in der Vorbereitung. Die 29. Änderung (Sonnenweg) befindet sich derzeit in der Genehmigung.

Der Flächennutzungsplan stellt für den größten Teil des Änderungsbereichs ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GFZ von 0,45 dar und einen kleinen Bereich „Grünfläche“ dar.
Umgeben wird der Änderungsbereich im Norden mit „Dorfgebiet“, im Osten, Süden und Westen durch „Allgemeines Wohngebiet“.

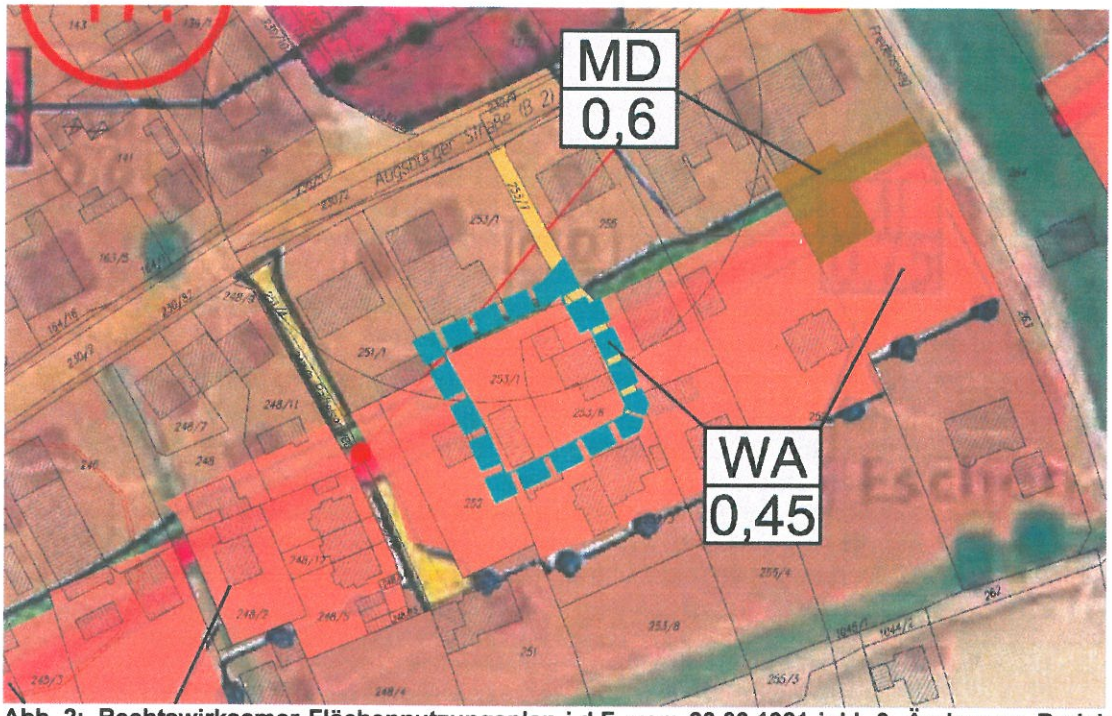


Abb. 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d.F. vom 26.06.1981 inkl. 9. Änderung, Berichtigungen und Abgrenzung der Teilbereiche

1 Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas
2 i.d.F. vom 30.07.1996

3.3. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan wurde zuerst mit der 1. Änderung i.d.F. vom 29.04.1997 geändert. Die 2. Änderung (Fl.-Nrn. 238, 238/6) wurde nach dem Aufstellungsbeschluss am 16.10.2001 nicht mehr weitergeführt. Sodass mit der 3. Änderung i.d.F. vom 30.03.2011 (Fl.-Nr. 261T) die eigentliche zweite Änderung erfolgte. Mit der 4. Änderung i.d.F. vom 21.06.2011 wurde, als Maßnahme der Innenentwicklung, die Grund- und Geschossfläche (mit Entfall der Anrechnungsvorschriften der Geschossflächenzahl) erhöht. Dadurch wurde der Bebauungsplan ein drittes Mal geändert und auch der Flächennutzungsplan berichtigt. Zuletzt wurde mit der 5. Änderung i.d.F. vom 17.09.2013, als weitere Maßnahme der Innenentwicklung, die Bebauung einer brachgefallenen Fläche in der zweiten Baureihe ermöglicht. Auch hier erfolgte eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

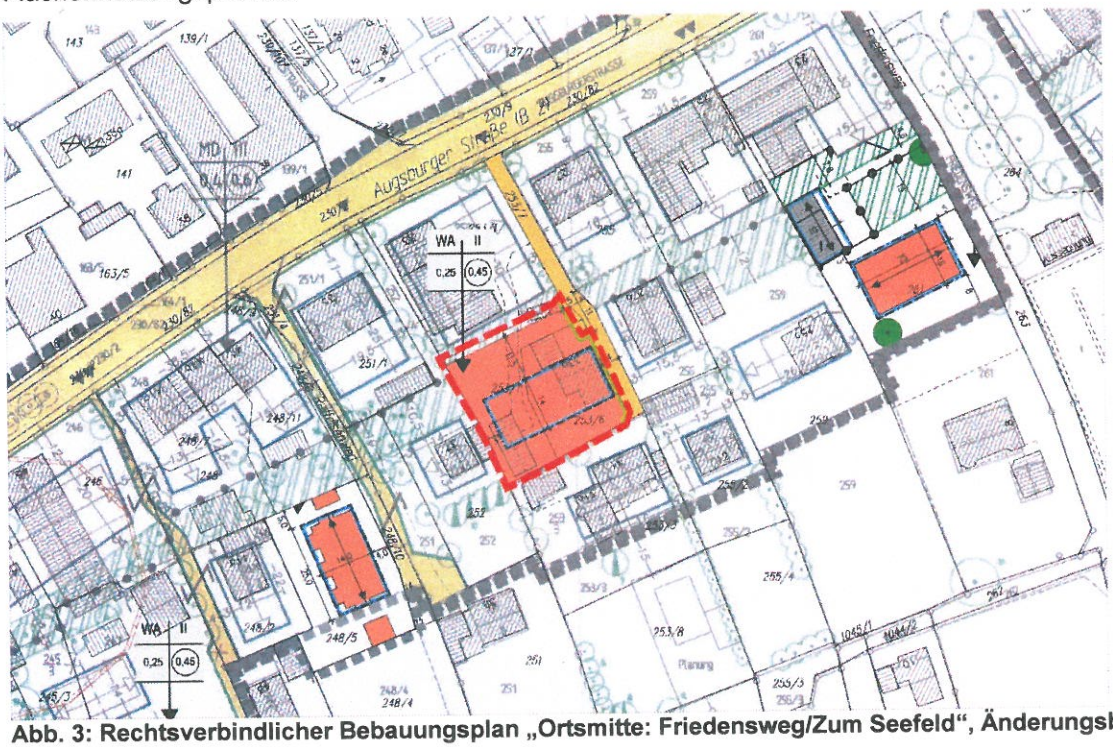


Abb. 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Ortsmitte: Friedensweg/Zum Seefeld“, Änderungsbereich (rot)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit der Größe ca. 1.145 m² fest. Für einen ca. 1,5 m breiten Streifen im Norden (ca. 45 m²) wird als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“ (§ 5 BauNVO) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ im MD 0,4 bzw. WA 0,25) mit einer Überschreitung der Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (im MD 50 vom Hundert bzw. WA 100 vom Hundert) und die Geschossflächenzahl (GFZ im MD 0,6 bzw. WA 0,45) bestimmt. Wobei im MD die Berechnung inklusive der Flächen für Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen erfolgt, im WA hingegen nicht sondern gesetzlich geregelt ist. Daneben wird die Zahl der Vollgeschosse (MD mit II bzw. WA mit II) sowie die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen als Baufenster festgesetzt.

Als Festsetzung zur Grünordnung wird ein Pflanzschlüssel für die nicht überbauten Grundstücksflächen (je 200 m² ein Baum mit mind. 3 m Höhe) festgesetzt.

Ferner werden Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen (Anzahl und Lage), Erschließung (Zufahrtsbreiten) und Einfriedung getroffen. Gestalterische Festsetzungen gelten für Fassadenmaterial (Putzfassade), Dachform (Satteldach), Dachneigung (30° bis 45°), Hauptfirstrichtung (über längere Gebäudeseite), Kniestockhöhen (max. 0,6 m), Dachaufbauten (Dachgauben, Dachflächenfenster), gemeinsame Grenzgaragen (Abstimmung in der Höhenentwicklung und Dachneigung), Überschreitungen für die Baugrenzen (durch Erker, Balkone, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, untergeordnete eingeschossige Anbauten), Werbeanlagen (nicht über 3,5 m Höhe) und Einfriedung (max. 1,2 m).

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. Bauschutzbereich

Für den Militärflugplatz Fürstenfeldbruck bestand bis zur Aufgabe der fliegerischen Nutzung ein Bauschutzbereich (gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2b LuftVG).
Mit Bekanntmachung der Regierung von Oberbayern[3] wurden die Bauschutzbereiche des ehemaligen Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck (gem. § 18 LuftVG) aufgehoben.

3.6. Bodendenkmal

Eine Datenabfrage beim Landesamt für Denkmalschutz ergab, westlich in ca. 90 m Entfernung das kartierte Bodendenkmal:

D-1-7732-0024

- *Bestattungsplatz des frühen Mittelalters,*
  Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum kartierten Bodendenkmal rechnet das Landesamt für Denkmalpflege[4] mit der Ausdehnung in den Planbereich. 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.

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 geringfügige Verschiebung der Baugebietsgrenze um ca. 1,5 m sowie die Änderung der überbaubaren Grundfläche und der zulässigen Dachform sind Änderungen von minderem Gewicht, da der planerische Grundgedanke und das zu Grunde liegende städtebauliche Leitbild erhalten bleiben.

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz[5]) 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[6] 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), es wird davon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie[7] oder der Vogelschutzrichtlinien[8] beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

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.

Durch die Verschiebung der Baugebietsgrenze erhöht sich für das Allgemeine Wohngebiet die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) von ca. 286 m² auf ca. 297 m² (+ 11 m²). Gleichzeitig verringert sich die Grundfläche im Dorfgebiet um ca. 17 m². Insgesamt erfolgt also eine geringfügige Reduzierung der überbaubaren Flächen.
Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht erkennbar, da sich der Änderungsbereich innerhalb des Ortes befindet.

---

3 Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern - Bekanntmachung vom 02.04.2012 Az 25-30-3736-FFB-1-12
4 Stellungnahme vom 17.07.2013 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplanes
5 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist
6 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 Nr.LI 197 S. 30
7 Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
8 Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

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).

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

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird am Konzept des organisch gewachsenen Straßendorfes festgehalten. So wird an der Entwicklung eines Ortsmittelpunktes (am jetzigen Rathaus) und einer modernen Wohn- und Geschäftsstraße unter Berücksichtigung der Belange der verbleibenden landwirtschaftlichen Anwesen beibehalten.

5.2. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. Durch die bestehende bzw. festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, mit einer Feuerwehraufstellfläche[9] 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

In der Änderung des Bebauungsplanes werden 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 17.09.1996 weiter. Durch die 6. Änderung werden, innerhalb des Geltungsbereichs, die Festsetzungen der 5. Änderung teilweise ersetzt. Da mit der 5. Änderung der Flächennutzungsplan berichtigt wurde, wird die 5. Änderung im Geltungsbereich nicht aufgehoben.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets wird um ca. 1,5 m in Richtung Norden ausgedehnt und das Dorfgebiet entsprechend verkleinert.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie bisher, durch Grundflächen-, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten.
Wie in der bisherigen 4. und 5. Änderung werden die Überschreitungsregelungen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen aufgenommen, um die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit 0,6 unterschritten. Auch ist die gewählte 100 % Überschreitung der GRZ durch die Anrechnung von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO städtebaulich im Ortskern von Mammendorf vertretbar.
Nachdem die Geschossflächenzahl aufgrund der BauNVO 1990 erlassen wurde sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen nicht anzurechnen.

6.3.1. Überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise

Um im nordwestlichen Grundstücksbereich eine Bebauung zuzulassen, wird das bestehende Baufenster winkelförmig bis zu 6 m an die nördliche Grundstücksgrenze vergrößert. Dies ist ausreichend, um das gewünschte Baurecht umzusetzen und schafft eine hohe Flexibilität für den Bauwerber. Die Flächen für Garagen können im WA auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.
Wie bereits in der 4. und 5. Änderung umgesetzt, wurde der Gestaltungsspielraum für die Bauwerber erhöht. So wurde die Festsetzung beibehalten, dass Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete

[9] Aufstellfläche nach DIN 14090 Ziffer 4.3.1 mit einer Abmessung von 5 m x 11 m

Anbauten die Baugrenzen überschreiten dürfen. Die zusätzlichen Regelungen gehen nur geringfügig über die ohnehin gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten (Baugrenzen: § 23 Abs. 3 BauNVO bzw. bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen: Art. 6 Abs. 8 Nr. 6 BayBO) hinaus und sind deshalb städtebaulich und nachbarrechtlich von geringer Bedeutung.

Wie in der 4. und 5. Änderung wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan klargestellt, dass die Festsetzung zur offenen Bauweise erhalten bleibt.

6.3.2. Grünordnung

Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden im Grundsatz beibehalten. Allerdings wird auf die zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung verzichtet. Die als zu pflanzend festgesetzten Laubbäume können, um die Bebaubarkeit zu erhöhen, entfallen. Eine entsprechende Durchgrünung des Baugrundstücks erfolgt wie bisher über die Festsetzung Ziffer 8c[10] des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.
Die im Flächennutzungsplan nur noch mit 1,5 m dargestellte Grünfläche entfällt, wie dies bereits in der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorbereitet wurde. Auf die Durchgrünungsfestsetzung Ziffer 8d[11] für den Grünzug wird deswegen verzichtet.

6.3.3. Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden im Grundsatz beibehalten. Um den Gestaltungsspielraum für den Bauwerber zu erhöhen, werden für den Änderungsbereich neben Satteldächern auch Walmdächer (zugelassen. Da diese Dachform bereits im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (z.B. Augsburger Straße Nrn. 3, 13 und 51), sowie generell im Ortsbild von Mammendorf (z.B. Augsburger Straße Nr. 36, Münchner Straße Nr. 1, 6, 12) vertreten ist, steht dem aus städtebaulicher Sicht nichts entgegen. So wird durch Planzeichen festgesetzt,. Gemäß der bestehenden Festsetzung Ziffer B 6.2 [12] wird somit durch Planzeichen festgesetzt, dass nur Satteldächer oder Walmdächer (als Voll- bzw. Halb- oder Krüppelwalmdach) zulässig sind. Die Dachneigung bleibt für das gesamte Planbereich mit 30-45 Grad erhalten.

6.3.4. Abstandsflächen

Im Änderungsbereich werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im Wohngebiet ein Abstand von 1 H (neben dem Schmalseitenprivileg H/2 des Art. 6 Abs. 6 BayBO) bzw. mindestens 3 m. Sie dienen den gesunden Wohnverhältnissen, dem Sozialabstand, dem Wohnfrieden und der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

6.3.5. Maßangabe

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

---

10 *„Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein Baum mit mind. 3 m Höhe zu pflanzen. Bestand sowie durch Planzeichen festgesetzte zu pflanzende Bäume sind anrechenbar."*

11 *„Die Bepflanzung des Grünzuges soll mit heimischen Sträuchern erfolgen. Je 5 qm ist eine Pflanze erforderlich."*

12 *„Dächer müssen, wo nicht anders festgesetzt als Satteldächer ausgebildet werden. Die Dachneigung wird im gesamten Planungsbereich mit 30-45 Grad festgesetzt. Asymmetrische abgeschleppte Giebel und Satteldächer mit verschieden geneigten Dachflächen sind unzulässig. ..."*

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

7.1. Städtebauliche Werte

Bereich	Bauland ist	GRZ 0,40	GFZ 0,60	Bauland neu	GRZ 0,40	GFZ 0,60
MD	ca. 45 m²	GR 18 m²	GF 27 m²	ca. 0 m²	GR 0 m²	GF 0 m²
Davon Grünstreifen	ca. 45 m²					
Veränderung					-GR 18 m²	-GF 27 m²
	Bauland ist	GRZ 0,25	GFZ 0,45	Bauland neu	GRZ 0,25	GFZ 0,45
WA	ca. 1.145 m²	GR 286 m²	GF 515 m²	ca. 1.190 m²	GR 298 m²	GF 536 m²
Davon Grünstreifen	ca. 0 m²					
Veränderung					GR 11 m²	GF 20 m²
Veränderung	insgesamt				-GR 7 m²	-GF 7 m²
Summe	ca. 1.190 m²	GR 304 m²	GF 542 m²	ca. 1.190 m²	GR 298 m²	GF 536 m²
Veränderung					-GR 7 m²	-GF 7 m²

Tab. 1: Bauliche Nutzung Grundflächenzahl (grün: Vergrößerung, rot: Verkleinerung)

7.2. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

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 Fürstenfeldbruck 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“[13] des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „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.
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, 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.

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,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- 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).

[13] Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

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).

7.5. Flächennutzungsplanes

Da es sich bei der Änderung um eine Randkorrektur handelt, die unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplanes liegt, kann von einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes abgesehen werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Mammendorf ist nach wie vor sichergestellt.

7.6. 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 verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

Mammendorf, 29. Juli 2015

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF • BAYERN •

Josef Heckl
1. Bürgermeister

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner