

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Satzung zum Bebauungsplan
„Mammendorf SÜD“**

Fassung vom: 15.11.2016, 12.12.2017, 20.03.2018, 18.09.2018, 23.07.2019

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

Grünordnung: DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung, PartGmbB
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

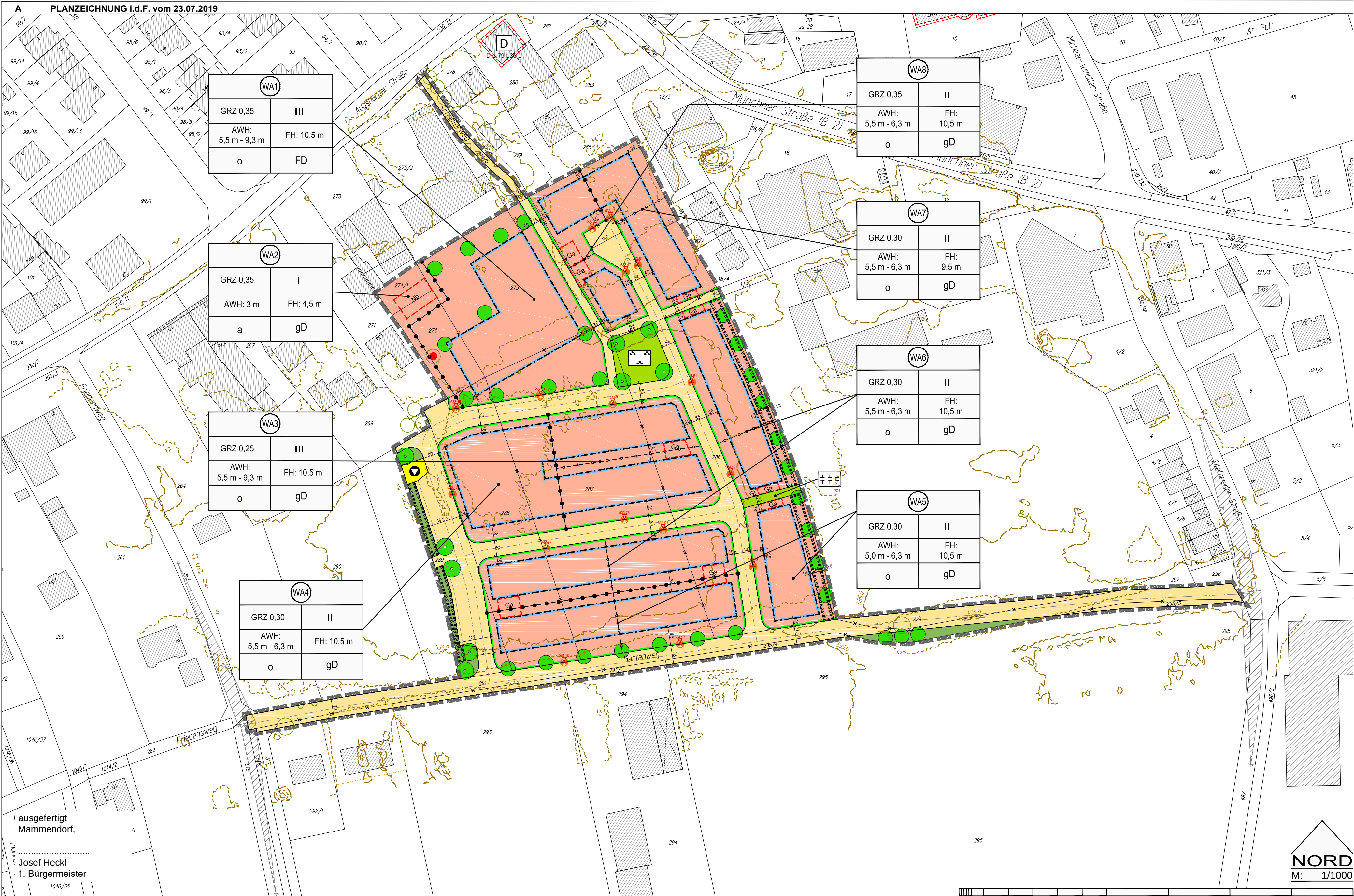
Präambel:

Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß

§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9, §10, § 13b i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen **qualifizierten Bebauungsplan** (gem. § 30 Abs. 1 BauGB), als **SATZUNG**.

Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 23.07.2019
B	Festsetzungen
C	Plangrundlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke



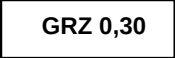
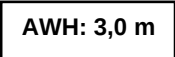
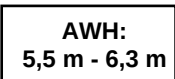
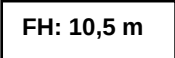
B FESTSETZUNGEN

0. Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Friedensweg-Friedhof“ i.d.F. vom 19.04.1992, den Bebauungsplan „Ortsmitte Friedenweg/Zum Seefeld“ i.d.F. vom 17.09.1996 mit dessen 1. Änderung (Sparkasse) i.d.F. vom 29.04.1997 und den Bebauungsplan „Eitelsrieder Straße“ i.d.F. vom 05.12.1995.

1 Art der Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, mit Teilbereich hier z.B. 1
- 1.2 Nicht zulässig sind:
- die Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO und
 - Mobilfunk-Sende- und -Empfangsanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen.
- 1.3 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel $L_{WA} = 50 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.

2 Maß der Nutzung

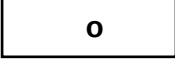
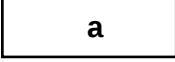
- 2.1  zulässige Grundflächenzahl, hier z.B. 0,30
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf um max. 10 % für Terrassen überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (gemäß Ziffer B 2.1 und Ziffer B 2.2) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.
- 2.4  Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, hier z.B. zwei.
- 2.5  Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 3,0 m
- 2.6  Traufseitige Außenwandhöhe, als Mindestmaß und als Höchstmaß, hier z.B. 5,5 m bis 6,3 m
- 2.7 Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenlage bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss (Oberkante) der Wand. Ausgenommen hiervon sind überdachte Tiefgaragenzufahrten, Garagen einschließlich deren Nebenräume, 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. Im **WA1** darf die traufseitige Außenwandhöhe für Aufzugsüberfahrt bis zur festgesetzten Firsthöhe überschritten werden.
- 2.8  Firsthöhe als Höchstmaß, hier z.B. 10,5 m
Die Firsthöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenlage bis zur Oberkante First.

3 Höhenlage

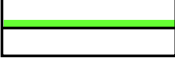
- 3.1 Die festgesetzte Höhenlage, Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden im Eingangsbereich, darf als Höchstmaß 0,3 m über der Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen am Bezugspunkt, liegen.
- 3.2  Bezugspunkt

4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Umgrenzung von Flächen für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach)

- 4.3  Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude im **WA2**
- 4.4  Offene Bauweise,
- 4.5  Abweichende Bauweise, hier können eingeschossige Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden.
- 4.6 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze
- 4.6.1 Tiefgaragen und ihre Zufahrten (Rampen) dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) überschreiten, wenn diese vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und bei begrünten Flächen mit mindestens 0,4 m Überdeckung mit Oberboden ausgeführt sind. Tiefgaragenzufahrten sind mit einem Gebäude zu überbauen. Überdachte Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und können ausnahmsweise auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 4.6.2 Zwischen überdachten Tiefgaragenzufahrten, Garage und Carport (Stellplätze mit Schutzdach) und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten¹ von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- 4.6.3 Stellplätze sind auch außerhalb der Flächen für Garagen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.6.4 Im Bereich von Stellplätzen, Zu- und Ausfahrten von Garagen, Carports und Tiefgaragen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Einfriedungen zulässig.
- 4.7 Nebengebäude und überdachte Fahrradabstellflächen
Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude bzw. überdachte Fahrradabstellfläche bis zu einer Brutto-Grundfläche von 12 m² und einem Brutto-Rauminhalt² bis zu 25 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dieses muss zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von min. 3,0 m einhalten und außerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ziffer B 11.3) liegen.
- 4.8 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5 Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.3  Öffentliches Straßenbegleitgrün

6 Flächen für Versorgungsanlagen

-  Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung:
-  Wertstoffsammelstelle

7 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:

- je Wohnung 1 ½ Stellplätze.

Ergibt sich bei der Berechnung der herzustellenden Stellplatzzahl eine Bruchzahl, so ist diese auf eine ganze Zahl aufzurunden (=>notwendige Stellplätze).

Zusätzlich ist bei Mehrfamilienhäusern, ab 4 Wohnungen, zu der Zahl der notwendigen Stellplätze 10 % für Besucher herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der Besucherstellplatzzahl eine Bruchzahl, so ist diese auf eine ganze Zahl aufzurunden (=>notwendige Besucherstellplätze).

¹ im Sinne von § 2 Abs. 1 GaStellV

² im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO

Der Stellplatzbedarf ist für die notwendige Stellplätze und notwendig Besucherstellplätze getrennt zu ermitteln.

Die Stellplatzanzahl für weitere Nutzungen richtet sich nach der Anlage zur GaStellV³.

8 Bauliche Gestaltung

8.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich traufseitiger Außenwandhöhe, Firsthöhe, Hauptdachform, Dachneigung und Deckungsmaterial einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Trauflinie sind keine Höhengsprünge zulässig.

8.2 Hauptdachform und Hauptdachneigung

8.2.1

FD

 Als Hauptdachform sind nur Flachdächer zulässig.
Die Hauptdachneigung beträgt 0° als Mindestmaß bis 5° als Höchstmaß.

8.2.2

gD

 Als Hauptdachform sind nur geneigte Dächer wie symmetrische Satteldächer, Walmdächer mit mittig verlaufendem First, Zeltdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer (Pultdächer, die an der Firstwand zusammengebaut sind - Doppelpultdach) zulässig.
Die Hauptdachneigung beträgt von 7° als Mindestmaß bis 23° als Höchstmaß und von 30° als Mindestmaß bis 40° als Höchstmaß.

8.2.3 Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Gebäudes verlaufen. Dabei gelten Doppelhäuser und Hausgruppen als ein Gebäude.

8.3 Überdachte Tiefgaragenzufahrten, Garagen bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 7° als Mindestmaß bis 40° als Höchstmaß zulässig, wobei nicht freistehende Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude die gleiche Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude aufweisen müssen. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, wenn diese extensiv begrünt werden.

8.4 Dachfarbe und Deckungsmaterial

Als Deckungsmaterial sind für Hauptdächer nur rote, braune, graue und schwarze Dachsteine, Dachziegel und Blech zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Ausgenommen hiervon sind Flächen für Sonnenenergieanlagen, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen in und an der Dachfläche und Dachterrassen.

8.5 Zwerchgiebel

Die Breite des Zwerchgiebels darf höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen.

8.6 Einfriedungen

Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Im Bereich der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Ziffer B 11.3) sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.

Zwischen Doppelhäusern und Hausgruppen sind Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Tiefe von 4,0 m zulässig.

8.7 Geländemodellierung

Aufschüttungen sind bis maximal 0,2 m unter der festgesetzten Höhenlage zulässig. Das Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände und zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von höchstens 1:3 (Höhe zu Länge) anzupassen.

9 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie

Im **WA1** sind Photovoltaikanlagen auf mind. 60 von Hundert der Dachfläche zu errichten. Dies gilt nicht für Dachflächen bis zu einer Grundfläche von 50 m².

10 Grünflächen



Öffentliche Grünfläche⁴, mit der Zweckbestimmung:

³ **GaStellV**: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)

⁴ Bei der Grünfläche (öffentlich) handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90



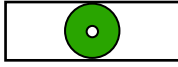
Parkanlage mit Aufenthaltsfunktion



Gliederungsgrün

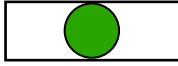
11 Grünordnung

11.1



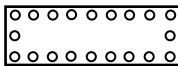
Zu pflanzender Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm - 18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

11.2



Zu pflanzender Laubbaum 2. Wuchsordnung oder Obstbaum.
Der Standort kann parallel zur Straße um bis zu 3 m verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm - 18 cm; Obstbaum: Mindestgröße 3 x v, Hochstamm, mind. StU 12 cm - 14 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

11.3



Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bepflanzungen, hier zweireihige Heckenpflanzung aus Laubgehölzen.
Pflanzenabstand: 1 St. je 1,5 lfm, versetzte Anordnung in Reihen,
Qualität: Mindestgröße der Sträucher: v. Str. 4 Tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm⁵
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.2)

11.4

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist je angefangener 100 m² Fläche mit einem Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu bepflanzen.
Qualität: Mindestgröße 3 x v., Hochstamm, mind. StU. 16 cm – 18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

11.5

Das Straßenbegleitgrün ist als extensiv gepflegte, kräuterreiche Wiese anzulegen.

11.6

Bei Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen ist eine offene Baumscheibe von mindestens 9 m² je Baum vorzusehen

11.7

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Laubbaum durch einen Obstbaum (Halb-/Hochstamm) ersetzt werden. Die durch Planzeichen festgesetzten Laubbäume sind hierauf anzurechnen.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm, bei Obstbäumen auch Halb-/Hochstamm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

11.8

Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind mit Pflanzsubstrat von mind. 0,4 m, im Kronenbereich von Baumpflanzungen (Mindestfläche 6 m x 6 m je Baum) von mind. 0,8 m, zu überdecken.

11.9

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

11.10

Befestigte Flächen
Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.

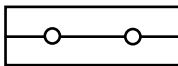
12 Sonstige Festsetzungen

12.1



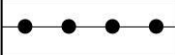
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

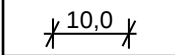
12.2



Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Höhenlage

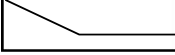
⁵ **Str. 4 tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm:** verpflanzter Strauch, 4 Triebe mindestens 60 cm bis 100 cm Höhe

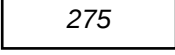
12.3  Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

12.4  Maßangabe in Metern, z. B. 10,0 m

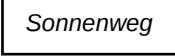
C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN

1 Planunterlage

1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

1.2  Flurstücksnummer, hier z.B. 275

1.3  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 7

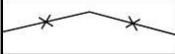
1.4  Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Sonnenweg

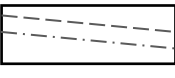
1.5 Grundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Gemeinde Mammendorf im Gauß-Krüger-Koordinatensystem (GK4) zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation.

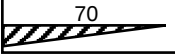
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 Hinweise

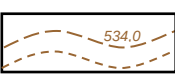
2.1  Aufzuhebende Flurstücksgrenze

2.2  Bestehende und geplante Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, Straßenachse, Fortführung der Wegeverbindung, etc.

2.3  Bestehende Gehölze

2.4  Sichtfeld, mit Angabe der Schenkellänge, hier z.B. 70 m

2.5  Geplante Höhe der Straße am Bezugspunkt, hier z.B. 533,68 m ü.NN aufgrund der Straßenplanung des IB Dippold&Gerold i.d.F. vom 22.08.2019

2.6  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 534,0 m ü.NN ermittelt aus dem DGM1⁶. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.

2.7 Abstandsflächen - Außenwandhöhen - Höhenlage

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von dem bauordnungsrechtlichen Begriff der Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.

Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage des Gebäudes so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden muss; somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Geländefläche angenommen⁷.

2.8 Landwirtschaftliche Nutzfläche

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

⁶ Laserscan-Befliegung Landsberg in der Zeit vom 18.02. - 21.02.2007. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN2016

⁷ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.

2.9 Glockenläuten

Es wird darauf hingewiesen, dass von der westlich gelegenen Pfarrkirche „St.-Jakob der Ältere“ und der östlich gelegenen Filialkirche „St.-Nikolaus und Sylvester“ beim kirchlichen Glockengeläut mit Geräuschen zu rechnen ist.

2.10 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, die den unter Festsetzung (Ziffer B 1.2) enthaltenen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“⁸ und die Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“⁹ verwiesen.

Da es sich bei Luftwärmepumpen um „andere Anlagen“ im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO handelt, von denen „Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen“, sind hierfür die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden¹⁰.

2.11 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes¹¹ und die Broschüre „Radon in Gebäuden“¹² des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

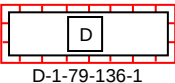
2.12 Baumschutz

Auf die DIN 18 920¹³ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4¹⁴ wird hingewiesen.

2.13 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München¹⁵ archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren steht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München¹⁶ und Technischen Universität München¹⁷, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1  Kartiertes Baudenkmal mit Kartierungsnummer, hier D-1-79-136-2 „Hirtenhaus“
D-1-79-136-1

- 3.2  vorhandener Höhlenbaum, Stand November 2017

⁸ vom Februar 2011:

www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

⁹ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

¹⁰ OLG Nürnberg, Urteil vom 30.01.2017 Az: 14 U 2612/15

¹¹ § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....“

¹² Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹³ DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

¹⁴ RAS-LP 4: Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN : 978-3-7812-1504-7

¹⁵ Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

¹⁶ Hochschule München - Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

¹⁷ Technische Universität München, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

3.3 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben vom 22.09.1994, insbesondere auf § 1 Nr. 3, wird hingewiesen.

3.4 Bodendenkmäler

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.

3.5 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB¹⁸ hingewiesen.

3.6 Artenschutzrechtliche Belange

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 europäischen geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechsen). 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.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG (mit Ausnahme von Hornissen und Biber) gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

3.7 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹⁹ ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung²⁰ erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von gesammeltem Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.

Gegen ggf. auftretendes Schicht- und hohes Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern, hierzu sollte vor Baubeginn ein hydrologisches Gutachten (Grundwasserflurabstand und Druckverhältnisse des Grundwassers) erstellt werden. Da der Bemessungswasserstand auf einer Höhe von 532,10 m ü.NN angenommen werden kann, sind gemäß DIN 18533²¹ unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten. Sollte höheres Grundwasser oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit weiteren baulichen Maßnahmen (wie Weiße Wanne) reagiert werden.

Bei Bauvorhaben, die bis unter den angenommenen mittleren Höchstwasserstand (MHW) von 531,00 m ü.NN reichen, ist eine Bauwasserhaltung notwendig. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen.

¹⁸ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 299 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

¹⁹ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2016-12, Beuth Verlag Berlin

²⁰ **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl. NR. 21/2008 S. 777ff

²¹ **DIN 18533-1:** Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

4 Pflanzlisten Gehölzarten und Qualitäten:

4.1 Artenliste Bäume:

Bei Neupflanzungen von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)

Bäume 2. Ordnung:

Blumenesche (<i>Fraxinus ornus</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	
Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i> ‚Cleveland‘)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘)

Bäume 3. Ordnung:

Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) (als Hochstamm)	Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>) (als Hochstamm)
Obstbäume in regionalen Sorten (als Halb-/Hochhalbstamm)	

4.2 Artenliste Sträucher:

Alpen-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)	Rosa arvensis
Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Rosa canina
Gemeine Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Rosa glauca
Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Rosa rubiginosa
Gewöhnliche Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Zweiggriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	und weitere heimische Laubgehölzarten
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	

4.3 Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Echter Wein (<i>Vitis vinifera</i>)	Spalierobst
Gewöhnlicher Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Waldgeißblatt (<i>Lonicera</i> in Arten und Sorten)
Kletterrosen	Waldrebe (<i>Clematis</i> in Arten und Sorten)
Schlingknöterich (<i>Fallopia aubertii</i>)	Wilder Wein (<i>Parthenocissus quinquefolia</i> und <i>tricuspidata</i>)

5 Empfehlungen

5.1 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine ist anzustreben.

5.2 Gartenabfälle

Gartenabfälle sollen kompostiert werden.

5.3 CO₂-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m²a) betragen.

5.4 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30- Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

5.5 Barrierefreie Nutzung

Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040²² Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040²³ Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

²² DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

²³ DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12

5.6 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Ziffer C 4.2 Artenliste Sträucher) hinterpflanzt werden.

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

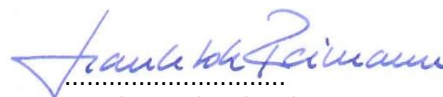
5.7 Abstellplätze für Fahrräder

Es wird empfohlen, in unmittelbarer Nähe des Hauseinganges ebenerdige Fahrradstellplätze zu errichten.

ausgefertigt
Mammendorf,

.....
Josef Heckl
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck



.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 15.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2017 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 des Bebauungsplanes i.d.F. vom 12.12.2017 hat in der Zeit vom 04.01.2018 bis 19.02.2018 stattgefunden.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB) und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB) zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.03.2018 hat in der Zeit vom 22.05.2018 bis 29.06.2018 stattgefunden.

Die erneute, eingeschränkte Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB) des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans i.d.F. vom 18.09.2018 hat in der Zeit vom 09.10.2018 bis 09.11.2018 stattgefunden. Dabei wurde bekanntgemacht, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgeben werden können.

Die erneute, eingeschränkte Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB) des geänderten Entwurfs II des Bebauungsplans i.d.F. vom 23.07.2019 hat in der Zeit vom 27.09.2019 bis 28.10.2019 stattgefunden. Dabei wurde bekanntgemacht, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgeben werden können.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 23.07.2019 wurde vom Gemeinderat am 10.12.2019 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Siegel

Mammendorf, den

.....
Josef Heckl
1. Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan 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.

Der 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.

Siegel

Mammendorf, den

.....
Josef Heckl
1. Bürgermeister

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Begründung zum Bebauungsplan
„Mammendorf SÜD“**

Fassung vom: 15.11.2016, 12.12.2017, 20.03.2018, 18.09.2018, 23.07.2019

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

Grünordnung: DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung, PartGmbB
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Telefon 08241 - 800 64 0

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	10
4.	Verfahren	15
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	16
6.	Planinhalt	18
7.	Auswirkungen der Planung	25
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	29

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler Nähe zum Ortszentrum von Mammendorf („Augsburger Straße“/„Münchner Straße“) und bildet einen neuen südlichen Ortsrand, nördlich des „Gartenweges“ der Verbindungsspanne in Verlängerung „Jupiterstraße“ und „Zum Drisselfeld“.

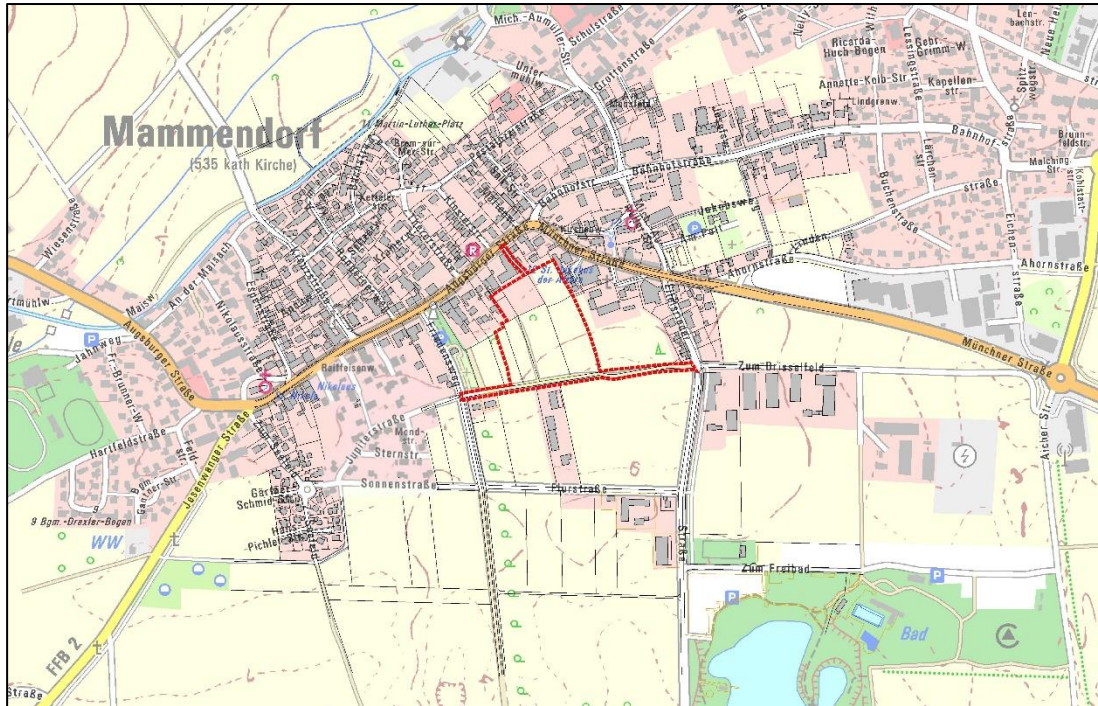


Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Ortskarte (DOK 2015/2017), © LVG Bayern

1.2. Anlass des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Mammendorf möchte den Wünschen nach Bauland nachkommen, um so den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum kurzfristig zu decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug zu ermöglichen. Ferner sollen die Betreuung und Pflege von Bewohnern gesichert werden, um so den Anforderungen an den demografischen Wandel gerecht zu werden. Dabei sollen die Belange des Landschaftsbildes durch die Einbindung der Bebauung in den Ortsrand besonders berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sollen die Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderung an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) berücksichtigt werden.

Hierzu wird „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 2,062 ha), „Öffentliche Grünfläche“ (ca. 0,052 ha), „Verkehrsfläche inkl. Straßenbegleitgrün“ (ca. 0,8225 ha) und „Fläche für Versorgungsanlagen“ (ca. 0,007 ha) festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (GFZ-Wert) abgewichen.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,9435 ha mit Abmessungen im Mittel von ca. 195 m auf ca. 150 m mit drei schlauchartigen Verlängerungen (nach Norden von ca. 65 m des „Schafflerweges“, nach Osten von ca. 165 m und Westen von ca. 90 m des „Gartenweges“). Das Gelände ist als eben zu bezeichnen und liegt auf einer Höhe von ca. 533,1 m ü.NN im Nordwesten und bis 535,1 m ü.NN im Südosten.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 285, 279, 275/6, 275/2 (Fl.-Nr. 230/32) bzw. dessen Verlängerung nach Westen über die Fl.-Nrn. 274/1 und 271 und im Norden durch den Geh- und Radweg entlang der „Augsburger Straße“, im Südosten durch die Fl.-Nrn. 7, 297, 296 und im Südwesten durch die Fl.-Nrn. 283, 290, 264,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 18/3, 18/6, 18/7, 184, 7/3, 7 bzw. die „Eitelsrieder Straße“ (Fl.-Nr. 230/46),
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Fl.-Nr. 295, 294, 293 und die Verlängerung nach Westen über die Fl.-Nrn. 293, 292 und 292/1 und
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Fl.-Nr. 271 und in etwa die Mitte der Fl.-Nr. 289.

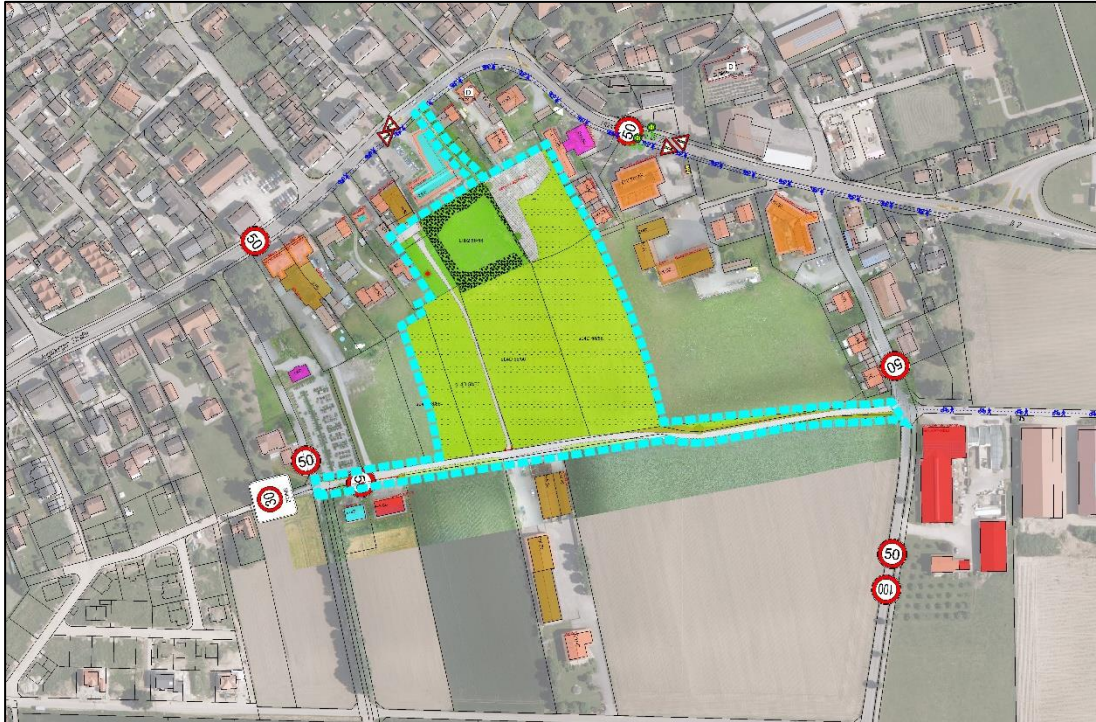


Abb. 2: Bestandsaufnahme November 2017, DOP20 vom 04.06.2017 mit DJI vom 07.07.2017
 Innerhalb: hellgrün/grün - Fläche für Landwirtschaft (Ackerfläche u. Wiese), dunkelgrün – sonstige Gartenflächen, hellgrau – Verkehrsflächen/befestigte Flächen; Innerhalb u. außerhalb: hellrot - Wohnnutzung, orange: Einzelhandel, rot: Landwirtschaft, blau: Dienstleistung, Braun: Handwerk, grau - Nebengebäude Garagen

Der Geltungsbereich ist unbebaut. Auf Grund von Kartierungen vor Ort und Auswertung von Luftbildern (Drohnenbefliegung vom 07.07.2017 bzw. GoogleEarth) zeichnet sich folgendes Bild:

Bis auf den „Gartenweg“ (Verbindungsspanne von der „Eitelsrieder Straße“ zum „Friedensweg“) und die Fl.-Nr. 274/1 (rückwärtiger Bereich der Bebauung Augsburger Straße Nr. 11) ist der Geltungsbereich unbebaut. Der nördliche und nordwestliche Bereich der Fl.-Nr. 285/1 wird als privater Abstell- und Lagerplatz genutzt. Auf Fl.-Nr. 274/1 ist ein Hofraum vorhanden der mit untergeordneten Schuppen und Nebengebäuden versehen ist; die daran anschließende Fl.-Nr. 274 wird als Garten und Spielfläche genutzt.

Die übrigen Grundstücke werden überwiegend als Grünland genutzt.

Entlang des Fußwegs („Schafflerweg“, Fl.-Nr. 275/5), der das Plangebiet mit der Augsburger Straße verbindet, befindet sich (randlich außerhalb des Geltungsbereichs) eine ältere Laubbaumreihe mit ortsbildprägender Wirkung.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind ein älterer Obstbaum (mit Baumhöhle) auf dem Gartengrundstück Fl.-Nr. 274 vorhanden, darüber hinaus zwei Laubbäume im Bereich eines Privatgartens Fl.-Nr. 269. Entlang des „Gartenwegs“ im Südosten des Geltungsbereichs befinden sich auf der Fl.-Nr. 7/4 einzelne Laubbäume und -sträucher.

Teilflächen der derzeitigen Brache Fl.-Nr. 275 und der privaten Lagerfläche Fl.-Nr. 285/1 sind mit jungem Gehölzaufwuchs (zweijährige Wildlinge) bestockt.

2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Umgeben wird der Geltungsbereich im nördlichen Teil durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung bzw. zwei- bis dreigeschossigen gemischt genutzten Gebäuden von Einzelhandel und Wohnnutzung, aber auch ein- bis zweigeschossigen handwerklich bzw. gewerblich genutzten Gebäuden. Südlich des „Gartenweges“ (Verbindungsspanne „Eitelsrieder Straße“ zum „Friedensweg“) sind eingeschossige Hallen, die gewerblich (Baufirma, Telekom) und landwirtschaftlich (Abstellhalle) genutzt werden, vorhanden.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum.

2.4. Vorbelastung des Plangebietes

2.4.1. Altlasten / Altlastenverdachtsfläche

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

Aufgrund der Stellungnahme des Sachgebietes Abfallrechts des Landratsamtes Fürstenfeldbruck¹ wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde 15 ehemalige Gruben und Altlastenflächen erfasst. Die betreffenden Flächen werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.

In der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München² wird darauf hingewiesen, dass westlich auf Fl.-Nr. 290 (außerhalb des Geltungsbereiches) eine Altablagerung mit der ABuDIS³ Nr. 17.900.185 (verfüllte Grube ca. 300 m² groß und 2 m tief), die von 1980 bis 1988 mit Erdaushub verfüllt und 1989 mit Humus abgedeckt wurde. Nachdem die Fl.-Nr. 290 außerhalb des Geltungsbereichs liegt wird von Seiten der Gemeinde kein Handlungsbedarf gesehen.

2.4.2. Kampfmittel

Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

2.4.3. Verkehrsgeräusche

Der Geltungsbereich wird aufgrund der nördlich und östlich des Geltungsbereichs vorhandenen „Augsburger“ bzw. „Münchener Straße“ (B 2) durch Verkehrsgeräusche beeinträchtigt.

Straße	Zählstellen-nummer	DTV_Kfz ⁴	SV	Veränderung	Prozentuale Veränderung
B 2 DTV ₁₉₉₅	77329200	8.028	392	k.a.	k.A.
B 2 DTV ₂₀₀₀		8.094	399	+66	+ 0,8 %
B 2 DTV ₂₀₀₅		7.875	548	-219	- 2,7 %
B 2 DTV ₂₀₁₀		7.864	625	-11	- 0,1 %
B 2 DTV ₂₀₁₅		7.717	395	-147	-1,9 %

Tab. 1: Straßenverkehrsanzahl

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrsgeräusche überschlägig ermittelt. Hierbei wurde eine Verkehrslärmabschätzung nach RLS 90 durchgeführt.

Aufgrund der Verkehrsmenge aus dem Jahr 2015 (tags 463 Kfz/h, nachts 85 Kfz/h, Lkw-Anteil von 5,1 %) und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h sowie einem senkrechten Abstand zur Straßenmitte von 42 m ergeben sich überschlägig, bei freier Schallausbreitung die Beurteilungspegel im Dachgeschoss von ca. 59 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Damit würden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV mit 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für den nordöstlichen Bauraum überschritten.

2.4.4. Gewerbegeräusche

Auf Fl.-Nr. 294 befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich eine gewerbliche Nutzung (Beton- und Stahlbetonbau). Hier wurde von dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Fürstenfeldbruck⁵ darauf hingewiesen, um Immissionskonflikte zwischen der Gewerbe- und Wohnnutzung zu vermeiden, sichergestellt werden muss, dass der gewerbliche Fahrverkehr nur tagsüber (in der Zeit von 6:00 bis 22:00) stattfinden darf. Vom Betreiber wurden die Betriebszeiten schriftlich bestätigt, sodass in der Nachtzeit Betriebsruhe herrscht.

¹ Schreiben vom 18.06.2018 im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 BauGB

² Schreiben vom 05.02.2018 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

³ ABuDIS: Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem - Kataster nach Art. 3 BayBodSchG

⁴ Quelle: BAYSIS-Kartendienst, Datenabruf: 12/2017

⁵ Schreiben vom 19.02.2018 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

2.4.5. **Glockenläuten**

Das Erzbischöfliche Ordinariat München⁶ verweist auf das Glockenläuten der westlich in ca. 145 m Entfernung gelegenen denkmalgeschützten Pfarrkirche „St-Jakobus der Ältere“. Bei den Glocken (kirchlichen Glockengeläut) handelt es sich um eine nach dem BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlage, sodass für den Betreiber entsprechende Pflichten (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BImSchG) zutreffen. Wobei nach höchstrichterlicher Rechtsprechung das liturgische Glockengeläut einer Kirche im herkömmlichen Rahmen regelmäßig keine erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG ist, sondern eine zumutbare, sozialadäquate Einwirkung.

2.4.6. **Landwirtschaftliche Immissionen**

Von den südlich und östlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Während der Saisonarbeiten bzw. des Erntebetriebs können Lärmbelästigungen auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr abends und auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Östlich in ca. 180 m Entfernung vom Kernbereich befindet sich an der Eitelsrieder Straße Nr. 13 ein landwirtschaftlicher Milchviehbetrieb mit Rinderhaltung, Nachzucht sowie zusätzlich Futter- und Ackerbau.

2.5. **Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über den „Gartenweg“,
- für den Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV und für Fußgänger zusätzlich über den „Schafflerweg“ (Fl.-Nr. 275/5),
- für den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen „Michael-Aumüller-Straße“ bzw. „Pfarrkirche“ und „Münchner Straße“ in ca. 70 m Entfernung (838 Tegernbach – Fürstenfeldbruck, 838 Tegernbach – Buchenau).

Es ist keine Trennung der Verkehrsarten vorhanden. Verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht vorhanden, sodass diese durch die Ortstafeln (VZ 310) bestimmt werden.

2.6. **Energie-Atlas Bayern⁷**

- Potentiale aus Abwärme und Wasserkraft sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.
- Potentiale aus Biomasse (Strom und Wärme) sind in näherer Umgebung vorhanden (Biogasanlage). Die Entfernung beträgt im Mittel ca. 700 m.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde)“ bewertet.
Das geothermische Potential wird durch die Ersteinschätzung⁸ für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Augsburger Straße Nr. 7) bei Erdwärmesonden als „möglich (Einzelfallprüfung)“, für Erdwärmekollektoren und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.165 - 1.179 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.650 - 1.699 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit von 3,4 m/s in 10 m Höhe ermittelt.

2.7. **Natürliche Grundlagen**

2.7.1. **Bodenart, Bodentyp**

Die Bodenart am Standort wird als „sandiger bis schluffiger Kies oder kiesiger Sand bis Lehm“ und der Bodentyp wird mit „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“.

2.7.2. **Natürliche Radon-222-Aktivität**

„Radon [Radon-222/²²²Rd], ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“⁹
„Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m³], weil das radioaktive Gas

⁶ Schreiben vom 12.02.2018 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁷ <http://geoportal.bayern.de/energieatlas> Datenabruf 12/2017

⁸ www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 12/2017

⁹ http://www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html

durch die Luftbewegung im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft.¹⁰

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie¹¹ wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m³ (§ 124 StrlSchG¹²) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung¹³ hat das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit und Pflege, als zuständige Landesbehörde, noch bis zum 31.12.2020 Zeit, Gebiete festzusetzen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen die Referenzwerte nach § 124 StrlSchG oder § 126 StrlSchG überschreitet, liegen diese Gebietsinformationen noch nicht vor.

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz¹⁴ eine **Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von 59,6 kBq/m³** in der Bodenluft (in einem Meter Tiefe); damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet II**¹⁵ einstufen.

Es wird auf den seit dem 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: „*Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....*“. Ferner wird auf die Broschüre „Radon in Gebäuden“¹⁶ des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration wird verwiesen.

2.7.3. Gewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

2.7.4. Grundwasser

Durch das Büro Blasy+Mader GmbH¹⁷ wurde im Zuge des Erweiterungsbaus des Verwaltungsgebäudes der VG Mammendorf (ca. 90 m nördlich des Kernbereichs) die Grundwasserverhältnisse ermittelt. Dabei wurde das Grundwasser in Tiefen zwischen 3,0 m und 3,26 m bei einer Geländeoberkante von 532,54 m ü.NN bis 532,86 m ü.NN angetroffen.

Aufgrund der ca. 400 m westlich liegenden Grundwassermessstelle Mammendorf 503 können unter Berücksichtigung von Sicherheitszuschlägen als Niedrigster Wasserstand (NW) 527,80 m ü.NN, als Mitterer Wasserstand (MW) 529,80 m ü.NN, als Mittlerer Höchstwasserstand (MHW) 531,00 m ü.NN und ein Bemessungswasserstand von 532,1 m ü.NN abgeleitet werden.

In der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände¹⁸ ist **keine** Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten.

2.7.5. Klimadaten

- Mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe an Ihrem Standort:
- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr¹⁹): 13 bis <14 °C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr*): 2 bis <3 °C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): >550 bis 600 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): >350 bis 400 mm

¹⁰ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“¹⁰ vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹¹ Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

¹² **StrlSchG:** Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)

¹³ **StrSchV:** Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034)

¹⁴ [www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl_Radon-222_in_der_Bodenluft_\(Prognose\)_Datenabruf_04-2018](http://www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl_Radon-222_in_der_Bodenluft_(Prognose)_Datenabruf_04-2018)

¹⁵ Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG): Radonvorsorgegebiete I: 20 bis 40 kBq/m³, Radonvorsorgegebiete II: 40 bis 100 kBq/m³, Radonvorsorgegebiete III über 100 kBq/m³,

www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹⁷ Blasy+Mader GmbH: Baugrundgutachten Projekt Nr. 8660 „Erweiterung des Verwaltungsgebäudes der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf“, Eching am Ammersee, 14.02.2017

¹⁸ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 06-2018

¹⁹ Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

2.8. Schutzgüter

2.8.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Vorbelastungen, wie Geräusch- und Schadstoffimmissionen, bestehen durch die Augsburger und Münchner Straße nordwestlich bzw. nordöstlich außerhalb des Geltungsbereichs, die jedoch durch die bestehende Bebauung entlang der beiden Straßen abgeschirmt werden. Darüber hinaus können Geruchsemissionen von den landwirtschaftlichen Flächen bzw. Betrieben in der Umgebung ausgehen. Bezüglich weiterer detaillierter Informationen wird auf die Ziffern 2.4.4 „Landwirtschaftliche Immissionen“ und 7.5. „Abschätzung des Verkehrsaufkommens“ verwiesen.

2.8.2. Schutzgut Mensch (Erholung)

Der Geltungsbereich ist als siedlungsnaher Erholungsraum am Ortsrand von Mammendorf von Bedeutung; so werden Teilflächen innerhalb des Plangebietes als private Erholungsflächen / Gartenflächen genutzt (Fl.-Nrn. 269, 274). Darüber hinaus dient der „Gartenweg“ (Fl.-Nr. 291) im Süden des Geltungsbereichs als Spazierweg. Über den „Schafflerweg“ (Fl.-Nr. 275/5) ist der Geltungsbereich von der Augsburger Straße her fußläufig erschlossen, diese Verbindung ist derzeit jedoch durch einen Zaun entlang des Flurstücks 275 unterbrochen.

2.8.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Amtlich kartierte Fundstellen bzw. -flächen bedeutsamer Pflanzen- und/oder Tierarten (Amtliche Biotopkartierung²⁰) sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG und Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sind weder im Geltungsbereich noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Das Plangebiet ist überwiegend von intensivem Grünland und Ackerflächen geringer Wertigkeit für das Schutzgut geprägt. Auch die Lagerfläche im Nordosten des Geltungsbereichs (Fl.-Nr. 285/1) ist aufgrund intensiver Nutzung als geringwertig einzustufen.

Die derzeitige Brachfläche südlich der Sparkasse (Fl.-Nr. 275) ist aktuell (Bestandsaufnahme Juli 2017) jedoch von jüngeren Grasfluren und Gehölzaufwuchs geprägt. Darüber hinaus sind einzelne Laubbäume mittleren Alters im Randbereich eines Privatgartens (Fl.-Nr. 269) sowie entlang des „Gartenweges“ im Südosten vorhanden. Diese Bereiche sind für die Tier- und Pflanzenwelt von mittlerer Bedeutung.

Im Bereich des Gartens Fl.-Nr. 274 im Nordwesten ist ein älterer Obstbaum vorhanden, der eine Spechthöhle aufweist. Entlang des Fußweges Fl.-Nr. 275/5 im Norden des Gebietes befindet sich randlich außerhalb des Geltungsbereichs eine ältere Laubbaumreihe (vorwiegend Eschen) mit ortsbildprägender Bedeutung.

Artenschützerische Beurteilung

Streng geschützte Tierarten (europäisch geschützte Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten nicht festgestellt. Aus der ASK Bayern²¹ ergeben sich Hinweise auf Amphibienvorkommen (keine europäisch geschützten Arten) in der näheren Umgebung (Privatgarten südöstlich des Geltungsbereichs, Badesees des Freizeitgeländes, ehem. Kiesgrube östlich Mammendorf); diese finden jedoch im Planungsgebiet keinen geeigneten Lebensraum. Im Ortsbereich von Mammendorf befinden sich mehrere Fledermaus-Quartiere (Braunes Langohr, Graues Langohr, Großes Mausohr, Zwergfledermaus), somit ist eine Nutzung des Planungsgebietes als Teil-Jagdhabitat anzunehmen. Darüber hinaus wurde ein Vorkommen der Zauneidechse am Südufer des Badesees des Freizeitgeländes ca. 650 m südöstlich des Geltungsbereiches kartiert.

Aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung in Bayern und der im Gebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen auf Teilflächen (Brachfläche mit Gehölzaufwuchs, Totholzhaufen) können jedoch (potenzielle) Vorkommen von Vogelarten der Gebüsche und Säume (z.B. Goldammer, Neuntöter, Feldsperling, Dorngrasmücke). (potenziell) vorkommen. Darüber hinaus bietet der o.g. Obstbaum höhlenbewohnenden Vogelarten (z.B. Bunt-/Grünspecht) eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte und ist ggf. auch als Sommerquartier für Fledermäuse (z.B. Großer Abendsegler, Braunes Langohr) geeignet. Die Gehölzbestände und offenen Wiesenflächen sind potenzielle Nahrungs- und Jagdhabitate für Vogel- und Fledermausarten der benachbarten Siedlungsbereiche (s.o. ASK-Nachweise), jedoch im Zusammenhang mit den ausgedehnten Freiflächen und weiteren Gehölzbeständen in der näheren Umgebung nicht von essentieller Bedeutung.

Vorbelastungen bestehen insbesondere für störepfindliche Vogelarten durch Freizeitnutzungen der Gartengrundstücke sowie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Das Vorkommen weiterer, nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten faunistischen Arten mit Ausnahme der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien ist unwahrscheinlich.

²⁰ //fisnat.bayern.de/finweb/; Datenabruf: 12/2017

²¹ Artenschutzkartierung Bayern, Datenabruf 12/2017

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG insbesondere gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind Fäll- und Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten (gemäß § 39 BNatSchG i.V.m. Art. 16 BayNatSchG) durchzuführen.

Darüber hinaus werden der Bauherr bzw. die am Bau Beteiligten auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen.

2.8.4. Schutzgut Fläche und Boden

Gemäß der geologischen Karte und Bodenkarte von Bayern²² stehen im Geltungsbereich quartäre Schichten von Schmelzwasserschottern an, aus denen sich lehmreiche Braunerden oder Parabraunerden (vgl. Ziffer 2.7.1) durchschnittlicher Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 56 / Grünlandzahl 58)²³ entwickelt haben.

In den bereits bebauten bzw. erschlossenen Bereichen (Fl.-Nr. 274/1, 291) ist davon auszugehen, dass überwiegend kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden ist. Aber auch im übrigen Gebiet, überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, stehen keine seltenen, empfindlichen oder im besonderen Maße schutzwürdigen Bodentypen an.

Bezüglich vorhandener bzw. nachgewiesener Bodenverunreinigungen wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.4.1 „Altlasten, kartierte Altlastenverdachtsfläche“ verwiesen. Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht kartiert, das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich ca. 120 m westlich (Ziffer 3.5.1).

2.8.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Gebiet entwässert in Richtung Norden / Nordwesten der Maisach zu, die ca. 365 m weiter nordwestlich, am nördlichen Rand von Mammendorf verläuft und bei Dachau in die Amper mündet.

Grundwasser/Hochwasser:

Langfristige Grundwasserbeobachtungen bzw. detaillierte Daten zur Grundwassersituation im Geltungsbereich liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Gemäß dem in Ziffer 2.7.3 genannten Baugrundgutachten²⁴ ist von einem relativ hohen Grundwasserstand im Geltungsbereich mit einer Tiefe von ca. 3,0 - 3,26 m unter GOK auszugehen. Aufgrund des 400 m westlich liegenden Grundwassermessstelle Mammendorf 503 können unter Berücksichtigung von Sicherheitszuschlägen als Niedrigster Wasserstand (NW) 527,80 m ü.NN, als Mitterer Wasserstand (MW) 529,80 m ü.NN, als Mittlerer Höchstwasserstand (MHW) 531,00 m ü.NN und ein Bemessungswasserstand von 532,1 m ü.NN abgeleitet werden.

Der Geltungsbereich befindet sich weder innerhalb eines "Wassersensiblen Bereiches" noch innerhalb eines amtlich ermittelten Überschwemmungsgebietes²⁵.

Etwa 400 m südwestlich des Gebietes ist ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Dieses ist jedoch aufgrund der Entfernung und der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich durch das Vorhaben nicht nachteilig betroffen.

Sickerfähigkeit:

Laut Baugrundgutachten weisen die oberen ca. 0,8 m starken lehmigen Deckschichten eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit (K_f -Wert $1 \cdot 10^{-7}$ bis $1 \cdot 10^{-9}$ m/s) auf. Darunter folgen mindestens 12 m unter GOK quartäre Kiese und Sande mit hohen bis mittleren Durchlässigkeiten. Für den Geltungsbereich kann ein K_f -Wert²⁶ von $1 \cdot 10^{-4}$ m/s angenommen werden.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes sind zur Versickerung des Oberflächenwassers nur flache Rigolen möglich; Sickerschächte sind nicht zulässig. Bezüglich detaillierter Informationen wird auf das vorliegende Baugrundgutachten verwiesen.

2.8.6. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand mit geringen Vorbelastungen im Hinblick auf die kleinklimatische-lufthygienische Situation. Zu nennen sind hierbei insbesondere Wärmespeicherung durch

²² BayernAtlas, Geologie/Boden, Datenabruf 12/2017

²³ BayernAtlasPlus, Bodenschätzung, Datenabruf 12/2017

²⁴ Blasy+Mader GmbH: Baugrundgutachten Projekt Nr. 8660 „Erweiterung des Verwaltungsgebäudes der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf“, Eching am Ammersee, 14.02.2017

²⁵ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt; Datenabruf 12/2017

²⁶ Der K_f -Wert ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt: $K_f \cdot 1 \cdot 10^{-2}$ - $1 \cdot 10^{-4}$ m/s: stark durchlässig, $K_f \cdot 1 \cdot 10^{-4}$ - $1 \cdot 10^{-6}$: durchlässig

vorhandene Baukörper, Emissionen durch Gebäudeheizung und Kraftfahrzeugverkehr aus der Umgebung („Augsburger“/„Münchner Straße“).

Die vorhandenen offenen Wiesen und Gehölzbestände dienen der Kalt- und Frischluftproduktion sowie der Staubfilterung. Eine besondere klimatische Bedeutung des Geltungsbereiches für den angrenzenden Siedlungsbestand oder den Luftabfluss liegt jedoch nicht vor.

2.8.7. **Schutzgut Landschaft**

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Mammendorf zwischen der Augsburger Straße im Norden, dem „Gartenweg“ im Süden, dem Friedhof im Westen und der Münchner Straße / Eitelsrieder Straße im Osten.

An landschafts-/ortsbildprägenden Strukturen sind die alten Baumbestände entlang des „Schafflerwegs“ (randlich außerhalb des Geltungsbereichs) zu nennen.

Das Planungsgebiet ist von Süden her offen und einsehbar, nach Norden hin ist es durch die außerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Bebauung abgeschirmt.

2.8.8. **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Gebiet sind keine nennenswerten Sachgüter vorhanden. Bezüglich der Kulturgüter wird auf das Ziffer 3.5.1 „Denkmalschutz“ verwiesen.

2.9. **Demographie²⁷**

Am 31.12.2018²⁸ waren 2.074 Wohnungen mit einer Belegungsdichte von 2,27 Einwohnern je Wohnung mit 47,0 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 106,8 m² Wohnfläche/Wohnung gegeben. Dabei wohnten 68,57 % der Einwohner in Einfamilienhäusern, 18,92 % in Zweifamilienhäusern und 12,51 % in Mehrfamilienhäusern.

In der Gemeinde Mammendorf existieren zum 01.03.2018 vier Kindertageseinrichtungen mit 225 genehmigten Plätzen und 197 betreuten Kindern.

Von den 4.825 Einwohnern beläuft sich der Anteil der unter 18-jährigen auf 17,74 %, der 18 bis unter 65-jährigen auf 60,54 % und der über 65-jährigen auf 21,72 %.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J^{29}) dar. In den westeuropäischen Ländern treten immer negative Werte auf. Damit ist der Anteil der über 50-jährigen größer, als der der Kinder unter 14 Jahren. In Mammendorf beträgt der errechnete Wert im Jahr 2015 - 0,56. Damit ist die Bevölkerung jünger als die Durchschnitte von Bayern (-0,67), Oberbayern (-0,58) und des Landkreises Fürstenfeldbruck (-0,75).

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	4 814	878	3 220	716
2018	4 820	850	3 240	730
2019	4 860	860	3 260	750
2020	4 890	850	3 280	770
2021	4 920	850	3 280	790
2022	4 950	860	3 280	810
2023	4 970	860	3 270	840
2024	4 990	860	3 250	870
2025	5 010	870	3 240	900
2026	5 030	870	3 210	950
2027	5 050	870	3 190	980
2028	5 070	880	3 160	1 030
2029	5 080	890	3 150	1 050
2030	5 100	880	3 140	1 080
2031	5 120	890	3 120	1 120

Abb. 3: **Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Mammendorf³⁰**

²⁷ www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/ Datenabruf 08/2019

²⁸ www.statistik.bayern.de/ Datenabruf 08/2019

²⁹ J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P_{0-14}) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P_{50+}) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P_{15-49}).

³⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 550 Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnung für die Gemeinde Mammendorf bis 2031, Juli 2019

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2008 und 2018 ein jährliches Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,64 % (und 1,41 % zwischen 1998 und 2018) mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 30 Einwohnern**. Obiger Demographie-Spiegel geht von einem jährlichen Zuwachs von lediglich 0,47 % mit jährlich **ca. 25 Einwohnern** (und 57 Einwohner zwischen 1998 und 2018) aus. Dagegen prognostiziert die Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2037³¹ für den gesamten Landkreis Fürstenfeldbruck ein „sehr stark zunehmendes“ Bevölkerungswachstum mit einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von 0,57 %.

In den Jahren 2007 bis 2017 betrug der Wanderungssaldo jährlich **ca. 13 Einwohner** und die zensusbereinigte natürliche jährliche Bevölkerungsentwicklung **ca. 15 Einwohner**. Der Bedarf an Belegungsdichterückgang für die Jahre 2018 bis 2030 wird entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise³² mit 0,3 % Wachstum pro Jahr³³ und damit **ca. 15 Einwohner** ermittelt.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

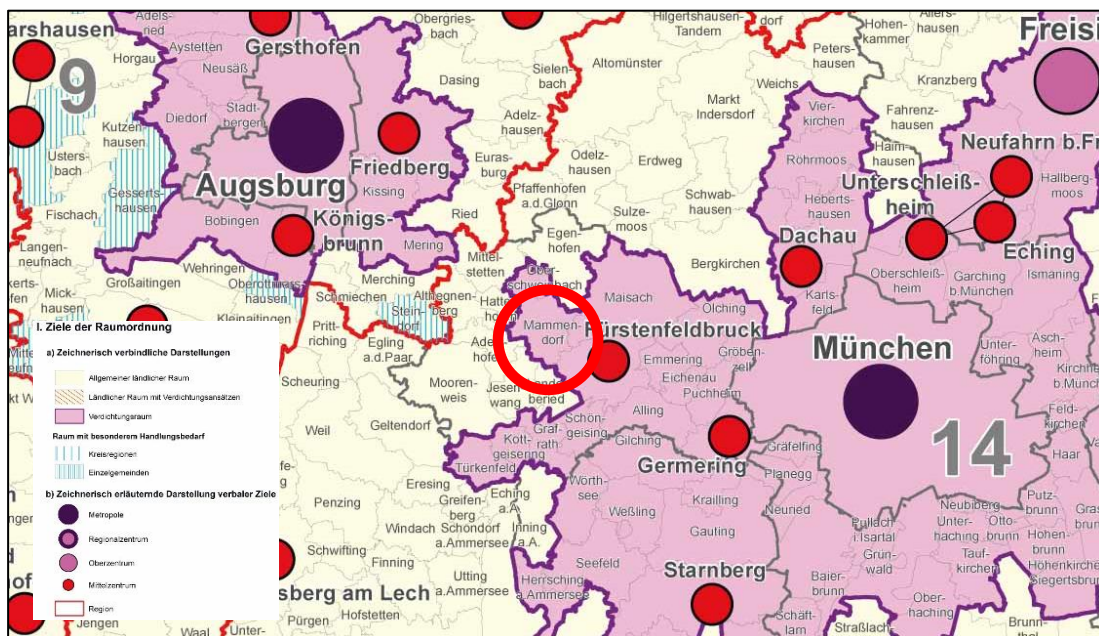
3.1. Ziele der Raumordnung

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Gemeinde Mammendorf liegt im „Verdichtungsraum“ München, ist als „Kleinzentrum“ (RP 14 A II Z 1) bestimmt und wird im überarbeiteten Entwurf des Regionalplanes³⁴ als „Grundzentrum“ (2.1.6 G) festgelegt. Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck in ca. 10 km Entfernung übt eine mittelfunktionale Funktion aus und verfügt über die notwendigen Versorgungsfunktionen.

Ferner sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.2 Demografischer Wandel [1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen - Abstimmung auf die Bevölkerungsentwicklung (Z) 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G)]
- 2.2 Gebietskategorien [2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume (G), 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen (Z)]
- 3 Siedlungsstruktur [3.1. Flächensparen (G) 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z)]
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft [5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G)]
- 6 Energieversorgung [6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur (G)] und
- 7 Freiraumstruktur.



³¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 550 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2037 Demographisches Profil für den Landkreis Fürstentumbruck, Dez 2018

³² Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017

33 Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Begegsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (z.B. wie in unten aufgeführtem Beispiel 15 Jahre). ($EW \times 0,3 \times 12 \text{ Jahre} / 100 = EZ_1$)

34 Fassung vom 13.03.2018

Abb. 4: LEP i.d.F. vom 01.03.2018 Anhang 2 - Strukturkarte

Am 20.02.2018 hat der Ministerrat die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen Zentrale Orte, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindegebot, Einzelhandel und Höchstspannungsfreileitungen sowie zu den Themen Alpenplan und Fluglärmschutzbereiche beschlossen. Diese LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung³⁵ am 01.03.2018 in Kraft getreten.

3.1.2. Regionalplan München (Region 14)

Von der Verbandsversammlung wurde am 14.06.2018 die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes beschlossen. Mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 30.01.2019 wurde diese „Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans München“ (Gesamtfortschreibung) für verbindliche erklärt. Eine Veröffentlichung des Regionalplanes erfolgte im Amtsblatt der Regierung von Oberbayern am 08.03.2019, sodass der Regionalplan am 01.04.2019 in Kraft getreten ist.

In der Karte 1 Raumstruktur wird die Ortschaft Mammendorf als „Grundzentrum“ eingestuft.

Von Seiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Herausforderungen der Regionalen Entwicklung [G 1.1 Weiterentwicklung punkt-axiale, radialer Raumstruktur, Siedlung und Mobilität, Z 2.2, Schaffung für ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen, (Z), 7 4.3 Erhaltung wichtiger Freiflächen],
- A II Zentrale Orte [Z 1 Festlegung der Grundzentren
- B I Natürliche Lebensgrundlagen [1.2.2.04 Landschaftsraum Fürstenfeldbrucker Hügelland mit mittleren Ampertal und Dachauer Moos, 7 1.3.2 Aufbau eines regionalen Biotopverbundes, Z 2.2.4 Sichern von Retentionsbereiche für den Hochwasserschutz],
- B II Siedlung und Freiraum [Z 1.4 Abstimmung wohnbaulicher und gewerblicher Entwicklung, Z 1.7 Beachtung der verkehrlichen Erreichbarkeit, G 2.1 Hauptsiedlungsbereich (Möglichkeit einer überorganische Entwicklung), Z 2.3 über organisch hinausgehende Siedlungsentwicklung zentraler Orte an Schienenhaltepunkte, Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit, Z 3.2 Nutzung bestehender Flächenpotentiale, Z 4.1 Vorrangige Nutzung der Innenentwicklung und im FNP dargestellten Flächen,
- B IV Wirtschaft und Dienstleistungen [G 6.1 Erhaltung von Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige land- und Forstwirtschaft, G 7.4 Gewinnung von Sonnenenergie vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen] und

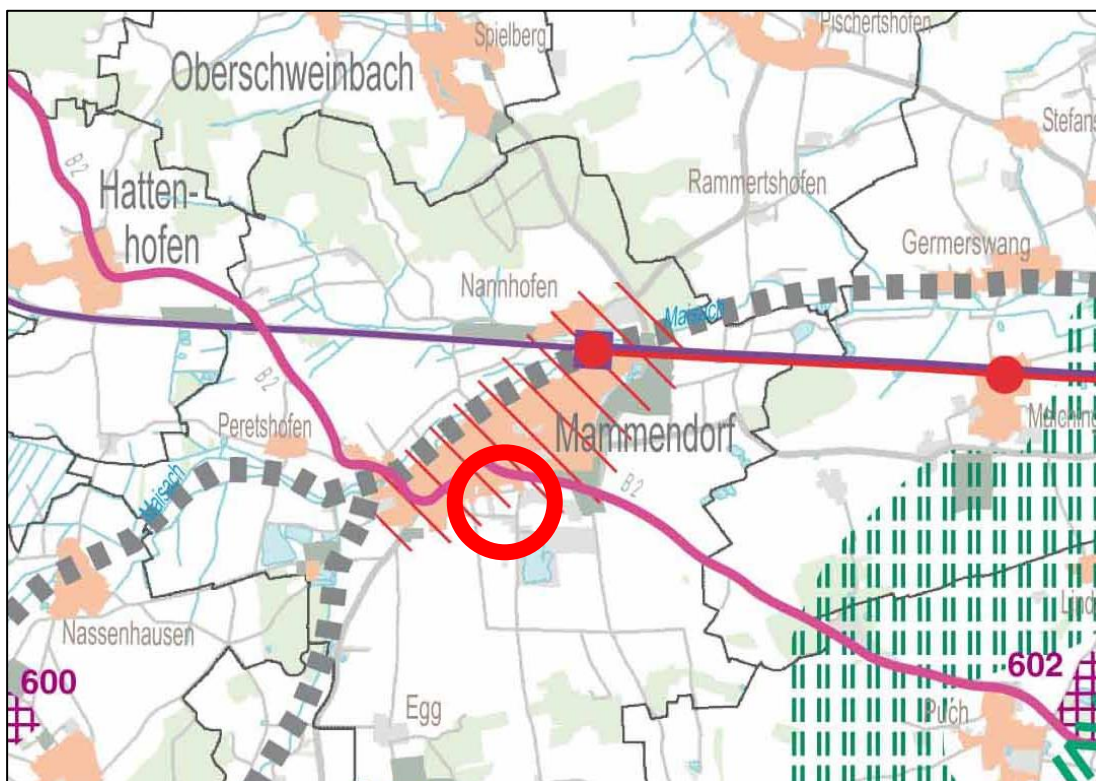


Abb. 5: Regionalplan München Karte 2 Siedlung und Versorgung 25.02.2019

³⁵ Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 21.02.2018 GVBl. 03-2018, S. 55

Im Geltungsbereich befindet sich die Darstellung der „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche“ überlagert mit der Darstellung „Hauptsiedlungsbereich“ (gem. Grundsatz B II 2.1)

3.2. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentfeldbruck 2017 (RES)

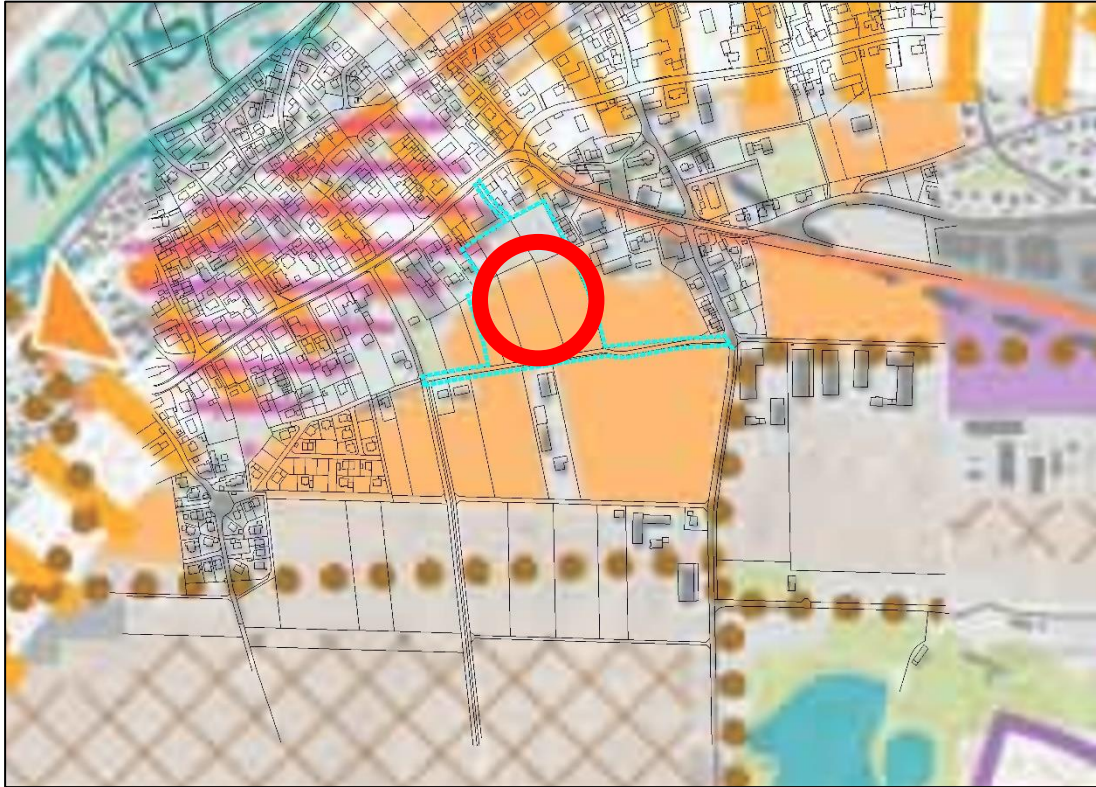


Abb. 6: Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) - Strategieplan FFB2040³⁶ mit Umgriff (cyan)

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstentfeldbruck in der RES verschiedene Ziele formuliert. Bei der räumlichen Entwicklungsstrategie handelt es sich um eine informelle Planung des Landkreises unter Beteiligung der Verwaltungen der Gemeinde Mammendorf. Da diese Strategie nicht vom Gemeinderat beschlossen wurde, handelt es sich um kein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine beschlossene sonstige städtebauliche Planung.

Der Strategieplan FFB 2040 das Planungsgebiet als ein Teil „Potenzialfläche/Wohnen“ dar. Der nordwestlich anschließende Bereich wird als „Ortsidentität bewahren und weiterentwickeln“ definiert.

3.3. Gemeindliche Pläne

3.3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 26.06.1981 wurde von der Regierung von Oberbayern³⁷ genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan 29-mal³⁸ geändert, und neunmal berichtigt. Die 32. Änderung „Erweiterung Gewerbegebiet“ wird gerade vorbereitet.

Der Geltungsbereich ist als „Wohnbaufläche“ (GFZ 0,25) und zwei kleine Teile als „Grünfläche“ (Friedhof/Spielplatz) dargestellt. Das Erschließungssystem wird mit „wichtige örtlicher Straße“ in Ringform vorgegeben. Umgeben wird der Geltungsbereich im Norden mit „Dorfgebiet“ (GFZ 0,8), im Westen mit „Dorfgebiet“ (GFZ 0,8) bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“, im Süden durch „Fläche für die Landwirtschaft“ und im Westen durch „Grünfläche“.

³⁶ 03 Architekten, Dr. Doris Zoller, Keller Damm Roser, Ernst Basler+Partner, TU München 08.02.2017

³⁷ Bescheid vom 11.03.1981 Nr. 420-6101 FFB 16-1/80

³⁸ 1. bis 19. Änderung, 21. bis 31. Änderung

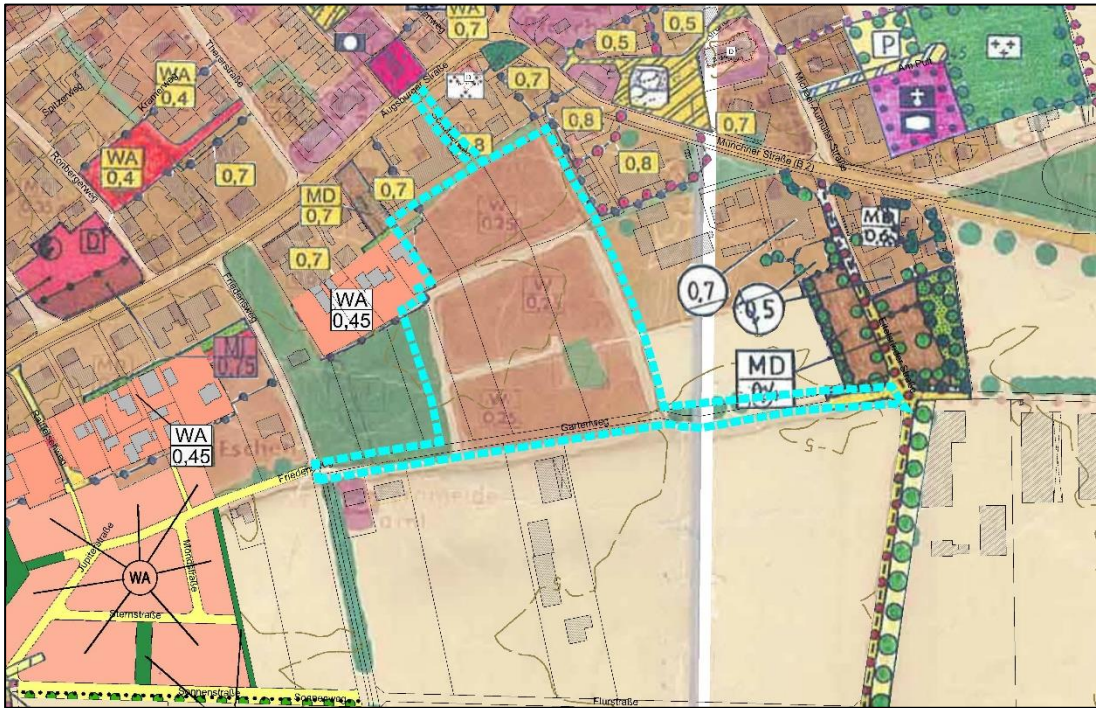


Abb. 7: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (cyan)

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 9. Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

3.3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Die Fl.-Nr. 275/5 (nördlicher schlauchartiger Geltungsbereich - „Schafflerweg“) wird durch den Bebauungsplan „Ortsmitte: Friedensweg/Zum Seefeld“ i. d. F. vom 17.07.1996 mit dessen 1. Änderung (Sparkasse) i. d. F. vom 29.04.1997, als „Dorfgebiet“ teilweise überlagert mit „im Flächennutzungsplan verzeichneter Grünzug s. Pflanzgebot B. 8., Seite 7“.

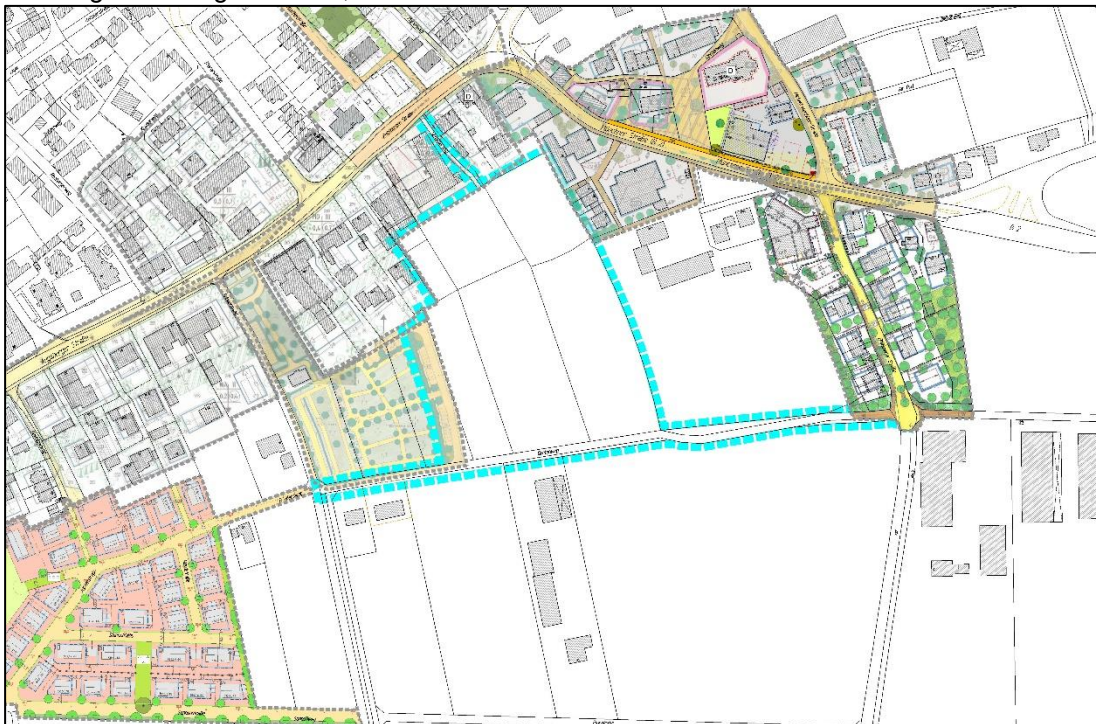


Abb. 8: Rechtsverbindliche Bebauungspläne (cyan)

Im Osten schließt der Bebauungsplan „Michael-Aumüller-Straße“ i. d. F. vom 16.01.1996 an, der für die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Fl.-Nr. 7/3 eine „öffentliche Verkehrsfläche - Gehweg“ mit einer Breite von 3,5 m festsetzt.

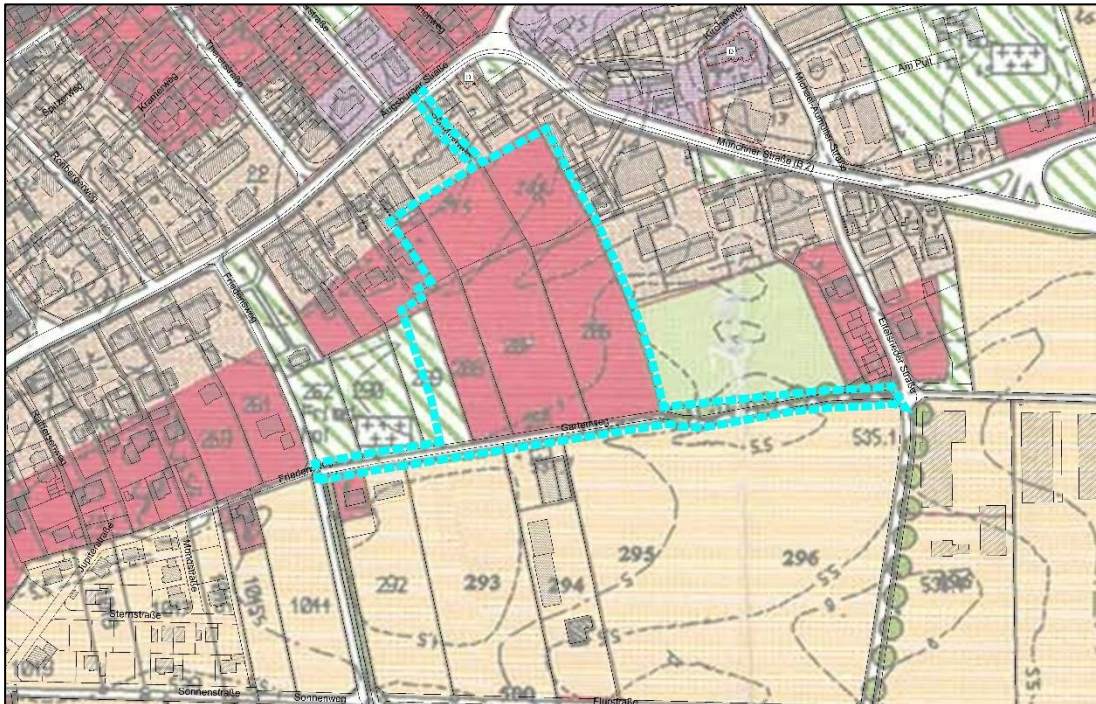
Die Fl.-Nr. 291 (östlicher schlauchartiger Geltungsbereich- „Gartenweg“) wird durch den Bebauungsplan „Eitelsrieder Straße“ i.d.F. vom 05.12.1995 als „öffentliche Verkehrsfläche - landwirtschaftlicher Fahrweg“ festgesetzt.

Die Teilfläche der Fl.-Nr. 289 und die westliche Teilfläche der Fl.-Nr. 291 (westlicher schlauchartiger Geltungsbereich - „Gartenweg“) wird durch den Bebauungsplan „Friedensweg-Friedhof“ i.d.F. vom 19.04.1992, als Fahrbahn, mit Fußweg, öffentlicher Parkplatz“ und als „Straßenbegleitgrün“ überlagert mit „zu pflanzende Bäumen bzw. zu pflanzende Sträucher“

Ferner befindet sich der Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ i.d.F. vom 06.11.2018 in der Aufstellung. Dieser trifft für das gesamte Gemeindegebiet von Mammendorf Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze, zu der Lage der Tiefgaragenzufahrten, Garagen und Carports, zu Nebengebäuden und Einfriedungen.

3.3.3. Landschaftsplan

Die Gemeinde Mammendorf besitzt seit Oktober 2002 einen Landschaftsplan³⁹.



D-1-79-136-2 westlich in ca. 120 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. Benennen hergestellt*
- D-1-79-136-2 westlich in ca. 120 m Entfernung

3.5.2. **Wasserwirtschaft**

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern⁴¹ liegt der Geltungsbereich im nicht überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Dieses Gebiet liegt außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" und auch außerhalb des "Wassersensiblen Bereichs (Auen und Niedermoore)". Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten, liegen nicht vor.

3.5.3. **Widmungen**

Die vorhandene Wegeverbindung - „Gartenweg“ - (Fl.-Nr. 291) von der „Eitelsrieder Straße“ im Osten zum „Friedensweg“ im Westen ist als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet. Die Fl.-Nr. 275/5 - „Schafflerweg“ (nördlicher schlauchartiger Geltungsbereich) ist als beschränkt öffentlicher Weg nur für Fußgänger und Radfahrer gewidmet, wobei dieser auch als Feuerwehrezufahrt für das Gebäude Augsburgs Straße Nr. 7 dient.

4. **VERFAHREN**

4.1. **Beschleunigtes Verfahren**

Die Gemeinde hat sich zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, hier ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf Flächen begründet, die sich nördlich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen⁴², ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 6.481 m² (bzw. 7.129 m² inkl. der Terrassenflächen) und liegt damit unter dem Schwellenwert des § 13b BauGB (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB besitzen). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden. Ferner wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019 eingeleitet.

4.2. **UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie**

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz⁴³ oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet.

Ebenso wird mit dem Ausschuss der Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sichergestellt, dass die zukünftigen Wohnbauvorhaben keine hohe Umweltrelevanz besitzen.

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet (0,13% „der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen“ = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁴⁴ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Da eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB) sind, wird hiervon abgesehen.

⁴¹ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/ Datenabruf 07/2017

⁴² BT-Drs 18-10942 vom 23.01.2017 zu Nummer 1: „...Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“

⁴³ 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 23.05.2017 (BGBl. I S. 1245)

⁴⁴ 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)

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie⁴⁵ oder der Vogelschutzrichtlinien⁴⁶) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie⁴⁷) zu beachten wäre.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt bei ca. 6.481 m² (bzw. 7.129 m² inkl. der Terrassenflächen) und liegt unter der Grundfläche von 10.000 m² des § 13b Satz 1 BauGB und ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Damit ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die gewählten Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, den Eingriff zu kompensieren.

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht zunächst eine Fortführung der dreigeschossigen Bebauung des winkelförmigen Gebäudes (Augsburger Straße Nr. 7) in Richtung Süden vor. Zur bestehenden nordöstlichen Bebauung bzw. zur westlichen Friedhofserweiterung, wird die Bebauung auf zwei Geschosse reduziert und einerseits in das Umfeld eingebunden, andererseits zum Ortsrand hin abgestuft.

Bei der Ausrichtung der Gebäude bzw. Dächer wurde darauf geachtet, möglichst optimale Bedingungen für eine aktive bzw. passive Solarenergienutzung (Klimaschutz) zu schaffen.

Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt auf Basis des bestehenden „Gartenweges“ im Süden, der die Funktion einer Sammelstraße übernimmt. Intern erfolgt die Erschließung über Wohnstraßen in Ringform, die im Westen das Erschließungs-/bzw. Parkierungskonzept des Bebauungsplanes „Friedensweg-Friedhof“ aufnehmen. Lediglich im Nordosten erfolgt eine Erschließung als Wohnweg durch eine Stichstraße mit Wendekreis.

Die fußläufige Anbindung an die Ortsmitte erfolgt im Norden über den „Schafflerweg“ und im Osten über die Fl.-Nrn. 7/3, 18/5, die durch den Bebauungsplan „Eitelsrieder Straße“ gesichert sind. Diese Fußwegeverbindungen werden an der nördlichen Wohnstraße als Gehweg (als Ost-West-Verbindung) fortgeführt.

Für die Radfahrer erfolgt die Erschließung über die Mischnutzung mit dem motorisierten Verkehr und dem der Fußgänger.

5.2. Grünordnerisches Konzept

Ein wichtiger Aspekt des grünordnerischen Konzeptes ist die Einbindung des neuen südlichen Ortsrandes in die Landschaft. Hierzu wird entlang des „Gartenweges“ Richtung südliche Feldflur eine Baumreihe festgesetzt. Diese sorgt für eine Einbindung der Baukörper, strukturiert den Straßenraum und bildet einen Übergang vom Siedlungsbereich in die offene Feldflur. Zugleich wird Bezug zu den Maßnahmen und Zielen des Landschaftsplanes genommen, der im Süden Mammendorfs eine Baumreihe entlang des „Gartenweges“ darstellt. Im Osten und Westen des Geltungsbereichs wird die geplante Bebauung mit Strauchpflanzungen und Laubbäumen im Bereich flächiger Pflanzgebote landschaftlich eingebunden.

Eine zentrale, als Parkanlage ausgewiesene öffentliche Grünfläche gliedert das geplante Baugebiet. Zusammen mit einem Pflanzschlüssel zur Pflanzung von Bäumen auf privaten und öffentlichen Freiflächen sorgt diese für eine Durchgrünung und Einfügung in die vorhandenen Strukturen. Darüber hinaus

⁴⁵ 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 Richtlinie 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193)

⁴⁶ 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)

⁴⁷ 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)

übernimmt eine öffentliche Grünfläche als „Gliederungsgrün“ zwischen den Baukörpern im Osten des Geltungsbereichs eine wichtige Funktion für die Durchgrünung im Zusammenhang mit den angrenzenden Pflanzgebieten auf Privatgrund.

Die entlang des „Schafflerwegs“ vorhandene ortsbildprägende alte Baumreihe wird durch die Planung nicht beeinträchtigt; der festgesetzte maximale Verkehrsraum von 3,0 m in diesem Bereich stellt einen ausreichenden Schutz des Baumbestands einschließlich des Wurzelraums sicher.

5.3. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Cerveteristraße 2, Fürstenfeldbruck erfolgen. Zur elektrischen Versorgung ist die Verlegung von Niederspannungskabeln erforderlich. Im Rahmen des Neubaus der Erschließungsstraßen erfolgt eine entsprechende Koordination (z.B. durch ein Spartengespräch).
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Mammendorf.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 1,2 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von $96 \text{ m}^3/\text{h}^{48}$. Im Rahmen des Neubaus der Erschließungsstraßen erfolgt eine entsprechende Koordination (z.B. durch ein Spartengespräch).
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung⁴⁹ ist leitungsgebunden mit 16 Mbit/s und zu über 95 % und durch LTE 2 Mbit/s zu über 95 % gesichert. Im Rahmen des Neubaus der Erschließungsstraßen erfolgt eine entsprechende Koordination (z.B. durch ein Spartengespräch).

5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Mammendorf. Die Kläranlage in Mammendorf stammt aus dem Jahr 1992, verfügt über eine Belebungsanlage mit gemeinsamer Schlammstabilisierung und ist auf eine Ausbaugröße von 10.000 Einwohnerwerten.
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Grundstücken oberflächlich über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder, bei eingeschränkten Verhältnissen über unterirdische Anlagen (flache Rigolen oder Rohrrigolen). Wegen des geringen Grundwasserflurabstandes (von MHW 531,00 m ü.NN) können nur flächige Rigolen zum Einsatz kommen. Für den Geltungsbereich kann ein K_f -Wert⁵⁰ von $1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ zugrunde gelegt werden.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb. Von Seiten der Gemeinde ist im Osten des Geltungsbereiches ein Standort für einen kleinen Wertstoffhof (mit einem Abstand von über 12 m zur Bebauung) vorgesehen.

5.5. Vorbeugender Brandschutz

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

Hinsichtlich der Fl.-Nr. 274 (rückwärtig Augsburg Str. 11 - **WA2**) handelt es sich zukünftig um Nebengebäude die mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Straße (ca. 42 m - 66 m) entfernt liegen. Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) liegen nicht vor. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

Von Seiten der Freiwilligen Feuerwehr Mammendorf⁵¹ wurde angeregt, den „Schafflerweg“ und dessen südliche Fortführung als Zufahrtsweg für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge auszubauen. Da der „Schafflerweg“ bereits als Feuerwehrezufahrt für das Gebäude Augsburg Str. Nr. 7 ausgelegt ist, spricht nichts gegen eine entsprechende Fortführung.

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

⁴⁸ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

⁴⁹ <http://www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/breitband-vor-ort.html>, Datenabruf 09/2013

⁵⁰ Der K_f -Wert ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt: $K_f \cdot 1 \times 10^{-2}$ - $1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$: stark durchlässig, $K_f \cdot 1 \times 10^{-4}$ - 1×10^{-6} : durchlässig

⁵¹ Schreiben vom 02.02.2018 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung**6.1.1. Allgemeines Wohngebiet**

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine Wohnnutzung mit einer gewissen Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben. Ferner werden hierdurch auch Wohnungen die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen ermöglicht.

6.1.2. Ausgeschlossene Nutzungen**Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Dies begründet sich wie folgt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da es sich bei Mammendorf nicht um einen Fremdenverkehrsort handelt und diese somit mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar sind.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, da diese durch selbstständige Tätigkeit ausgeübt werden und ein damit verbundenes Gewinnstreben einen erhöhten Fahrverkehr auslösen würde,
- Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da bereits ein Standort für das Rathaus vorhanden ist und weitere Anlagen für die Verwaltung in zentraler Ortslage entstehen sollen und nicht am Ortsrand,
- Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen und Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch benötigt und diese bauliche Struktur nicht in die eines Ortsrandes passt.
- Tankstellen sind nicht zulässig, weil eine Neuerrichtung ausschließlich als Großtankstelle mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb einer derartigen Tankstelle ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der örtlichen Struktur nicht erwünscht.

Trotz des Ausschlusses dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient erhalten, da - neben einer vorwiegend vorhandenen Wohnnutzung - die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge für die Wohnbevölkerung ebenfalls mit relevantem Gewicht vorhanden sind und es sich damit nach wie vor um ein „Reines Wohngebiet“ unterscheidet.

Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (und im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohnfriedens und zur Beachtung des vorbeugenden Immissionsschutzes⁵².

Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Gemeindegebiet Baugebiete bestehen (z.B. Dorfgebiete), in denen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich. Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit eingehalten und entspricht dem LEP 2013 (Grundsatz 1.4.1 „Flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten“).

Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87 f Abs. 1 GG) der flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung in der Gemeinde weiterhin in erster Linie durch die bereits bestehenden Anlagen (östlich, in ca. 810 m entfernten Mobilfunkmast⁵³) ermöglicht.

Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Gemeindegebiet Baugebiete bestehen (z. B. MD nördlich an der „Augsburger Straße“), in denen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich.

Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit gegeben und entspricht dem LEP 2013 (Grundsatz 1.4.1 „Flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten“).

⁵² So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

⁵³ Fl.-Nr. 1773/1 - Standortbescheinigung Nr. 541752 vom 13.02.2012

Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87 f Abs. 1 GG) der flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung weiterhin in der Gemeinde und vor allem durch die vorhandene Anlage ermöglicht.

Luftwärmepumpen

Durch den weltweit steigenden Energiebedarf werden die Ressourcen der fossilen Energiequellen wie etwa Öl oder Kohle schneller verbraucht als bisher angenommen. Der Einsatz und die Entwicklung alternativer Energiequellen werden aus diesem Grund beschleunigt.

Der Einsatz von Luftwärmepumpen in Wohngebieten stellt dabei nur einen kleinen Bereich der alternativen Energien dar. Diese Anlagen bereiten aus der Sicht des Lärmschutzes immer wieder Probleme, da sie insbesondere auch tieffrequenten Schall emittieren, der von den Außenbauteilen der Gebäude, wie Wänden oder Fenstern weniger stark gedämmt wird als die übrigen Frequenzanteile. Infolgedessen treten häufig Lärmbelästigungen speziell durch tieffrequenten Schall in Wohnungen auf. So wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) in einem Leitfaden die tieffrequenten Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen⁵⁴ untersucht und Schallschutzmaßnahmen entwickelt. Sie sind in einer Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“⁵⁵ zusammengefasst. Im Bebauungsplan erfolgt aus dem Belang des vorsorgenden Immissionsschutzes deshalb eine entsprechende Regelung.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der baulichen Anlage (traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe).

6.2.1. Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend. Die Größe der Grundfläche wird mit dem relativen Maß (für die Hauptanlage bestimmt) der Grundflächenzahl festgesetzt und dient dazu die übermäßige Nutzung der Grundstücke zugunsten des Bodenschutzes zu vermeiden. Dabei wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept die Dichte unterschiedlich aufgeteilt. Um die Anrechnung von Grundflächen der Terrassen (als Hauptanlage) klarzustellen wird für diese Teile baulicher Anlagen eine prozentuale Überschreitung von 10 % der Grundfläche im Sinne von § 16 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

Um dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, werden die beim Bebauungsplan „Sonnenweg“ (i.d.F. vom 01.04.2014) „üblichen“ Grundflächenzahlen für „Allgemeine Wohngebiete“ von GRZ 0,25 stellenweise auf GRZ 0,30 und sogar auf GRZ 0,35 erhöht.

Dabei wird die Obergrenze für „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,4) mit einer GRZ von 0,25 bis 0,33 (bzw. 0,275 bis 0,363) unterschritten.

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Ortsrandlage für angemessen.

6.2.2. Versiegelte Fläche

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch das Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeiten auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 angehoben. Dies ist erforderlich um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze von 0,6 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) eingehalten.

6.2.3. Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe

Die Zahl der Vollgeschosse wird in der Regel mit zwei bzw. drei festgesetzt, wobei die traufseitige Außenwandhöhe entsprechend der Zahl der Vollgeschosse festgelegt wird. Die Firsthöhe wird für das gesamte Quartier auf 10,5 m bestimmt.

Die östlich des **WA7** gelegene Bebauung auf Fl.-Nr. 18/3 - Münchner Straße 6/6a (ehem. Gaststätte mit rückwärtigem Anbau) weisen nachweislich der Baugenehmigungen folgende Werte auf:

- Vordergebäude: traufseitige Wandhöhe 6,65 m, Firsthöhe 14,775 m und
- Rückgebäude: traufseitige Wandhöhe 6,65 m, Firsthöhe 10,65 m bzw. 10,77 m.

Um die Abstufung von Ost nach West zu erhalten wird im **WA7** die Firsthöhe auf 9,5 m reduziert und die traufseitige Außenwandhöhe mit 5,5 m bis 6,3 m beibehalten. Diese Abstufung vermittelt auch mit der östlich gelegenen Wohnbebauung auf den Fl.-Nrn. 18/6, /7 und 18/4 mit folgenden Werten:

⁵⁴ Leitfaden des Landesamtes für Umwelt: „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“, Februar 2011

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

⁵⁵ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

- Doppelhaus Münchner Straße Nr. 8/8a, traufseitige Wandhöhe 4,00 m, Firsthöhe 9,245 m
- Einzelhaus Münchner Straße Nr. 10, traufseitige Wandhöhe 4,00 m, Firsthöhe 8,245 m

Die Zahl der Vollgeschosse und die traufseitigen Außenwandhöhen reduzieren sich im Osten (**WA5+WA6+WA7+WA8**) zu der bestehenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung bzw. im Süden zum Ortsrand (**WA5**) hin. Damit wird eine Einbindung in das Ortsgefüge bzw. in die freie Landschaft gewährleistet.

In Fortführung des nördlichen bestehenden dreigeschossigen Winkelbaus (Augsburger Straße Nr. 7) setzt sich die dreigeschossige Bebauung über das **WA1** bis zum **WA3** und **WA4** fort.

Eine Abweichung bildet das **WA2**, hier wird, im rückwärtigen Grundstücksteil der Bebauung Augsburger Straße Nr. 11 eine eingeschossige Bebauung mit Nebengebäuden mit einer Firsthöhe von 4,5 m festgelegt.

Nach § 9 Abs. 3 BauGB kann bei allen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB auch die Höhenlage festgesetzt werden. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche verändert wird und die Gebäude mit ihrer Eingangssituation der geplanten Straße zugeordnet sind. Die Höhenlage der Gebäude wird mit der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-FFB) definiert und als maximaler Wert über dem Bezugspunkt (Erschließungsstraße) bestimmt.

Dieser wird, ausgehend von der Topographie, jeweils für die überbaubaren Baugrundstücke einzeln bestimmt und liegt 0,3 m über der Höhe der vorhandenen Straße.

Die traufseitige Außenwandhöhe und die Firsthöhe bestimmt im Zusammenwirken mit der Dachform bzw. Dachneigung die Höhenentwicklung der Gebäude.

Als unterer Bezugspunkt wird die festgesetzte Höhenlage bestimmt. Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „traufseitige Außenwandhöhe“ auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen.

Neben dem Höchstmaß wird ein zwingendes Mindestmaß für die traufseitige Außenwandhöhe festgesetzt. Dies ist erforderlich, um das Unterschreiten der Obergrenze durch eingeschossige Gebäude zu verhindern und so das Ziel dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (verdichtete Bebauung) entgegenzuwirken. Auch wird mit der traufseitigen Außenwandhöhe von mindestens 5,5 m eine einheitliche und eindeutig zweigeschossige Außenwand vorgegeben, wobei im Bereich des südlichen bzw. südöstlichen Ortsrandes (**WA5**) diese auf 5,0 m reduziert wird.

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen begrifflich und inhaltlich von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben.

Im gesamten Geltungsbereich wird die Firsthöhe einheitlich festgesetzt. Beim Begriff „Firsthöhe“ handelt es sich um den allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch im Sinne der oberen Begrenzung einer geneigten Dachfläche.

Da es sich bei der Festsetzung um die traufseitige Außenwand- und Firsthöhe handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Antennen etc. nicht in dieser Höhenfestsetzung einbezogen. Im **WA1** wird explizit festgesetzt, dass hier die Aufzugsüberfahrten die traufseitige Außenwandhöhe bis zur Firsthöhe überschreiten dürfen.

Um eine bauliche Unterordnung von Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude zu erreichen wird deren Höhe in Anlehnung an die Regelung des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO begrenzt.

6.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise und Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baufenster durch Baugrenzen, die den städtebaulichen Entwurf großzügig in Bebauung umsetzen und dient dazu den räumlich beschränkten Teilbereich der Grundstücke, auf dem die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, festzulegen. Die Größe der Baufenster entspricht einem Bebauungsband bzw. für das **WA1** und **WA4** einer erweiterten Baukörperfestsetzung.

Diese Regelung wird ergänzt um einzelne Flächen für Garagen, die als abstandsflächenrechtlich privilegiert gelten. Um dem erhöhten Stellplatzbedarf und der verdichteten Bebauung (im **WA1**, **WA4** mit einer rechnerischen GFZ von 1,05 bzw. im **WA3** mit einer GFZ von 0,75) gerecht zu werden, werden Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zugelassen und es kann je Baugrundstück ein kleinvolumiges Nebengebäude bzw. überdachter Fahrradabstellplatz bis 12 m² Brutto-Grundfläche und einem Brutto-Rauminhalt⁵⁶ bis zu 25 m³ errichtet werden. Dies ist ausreichend, um entsprechende Gartengerätehäuser unterzubringen.

⁵⁶ im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei keine Beschränkung der zulässigen Hausform erfolgt. Unter Berücksichtigung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt so eine Einbindung der Baukörper umgebenden Ortsstruktur. Für das **WA2** wird eine abweichende Bauweise definiert um für die eingeschossige Bebauung mit Nebengebäuden auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand verzichten zu können.

6.4. Anzahl der Stellplätze

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, wird für Wohnungen abweichend von der GaStellV⁵⁷ eine eigene Regelung getroffen, da sich im ländlichen Raum insbesondere in der Gemeinde Mammendorf gezeigt hat, dass in der Regel 1 ½ Stellplätze für Wohnungen und bei Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohnungen) ein Zuschlag für Besucherstellplätze, sinnvoll sind.

Hierdurch wird die Regelung der GaStellV für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen (Ziffer 1.1 und 1.2 der Anlage der GaStellV) abweichend geregelt. Für Gebäude mit Altenwohnungen wird an der Regelung der GaStellV mit 0,2 Stellplätzen je Wohnung (Ziffer 1.3 der Anlage der GaStellV) unverändert festgehalten.

6.5. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im „Allgemeinen Wohngebiet“, neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), der Regelungen 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 und dem ausreichenden Sozialabstand.

Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage der Gebäude so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung der Gebäude aufgeschüttet werden muss, somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Geländefläche angenommen⁵⁸.

6.6. Örtliche Verkehrsflächen/Straßenbegleitgrün

Als öffentliche Verkehrsfläche wird für die Wohnstraßen hauptsächlich der Straßenraum mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 5,00 bis 5,55 m RAST 06⁵⁹ und entsprechenden Schutzstreifen. Lediglich der Wohnweg im Nordosten wird als Stichstraße mit einem Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug ausgebildet und dadurch die Straßenraumbreite auf 5,6 m reduziert. Dies wird für ausreichend gesehen, da parallel hierzu in der Nord-Südverbindung der gemeinsame Geh- und Radweg verläuft. Bei der nördlichen Wohnstraße wird in Fortführung der Ost-West-Gehwegverbindung der Straßenraum auf 8,3 m verbreitert, um einen einseitigen Gehweg zu ermöglichen.

Der „Gartenweg“ als südliche Verbindungsspanne von der „Eitelsrieder Straße“ zum „Friedensweg“ wird als Sammelstraße gesehen und weist so eine Straßenraumbreite von 7,5 m auf.

Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW (bei verminderter Geschwindigkeit) zu ermöglichen.

Um die Anbindung an die „Augsburger Straße“ im Norden und die Gehwegverbindung im Osten (Bebauungsplan „Eitelsrieder Straße“) zu sichern wird ein Straßenraum von 3,5 m festgelegt. Dieser ist ausreichend, um einen Begegnungsverkehr von Radfahrer/Radfahrer oder Fußgänger/Radfahrer zu ermöglichen.

Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten.

6.7. Fläche für Versorgungsanlagen

Um eine wohnortnahe Sammlung von Wertstoffen zu ermöglichen, wird im westlichen Bereich zur Erweiterungsfläche des Friedhofes eine Wertstoffsammelstelle festgesetzt, die die Aufnahme eines kleinen Wertstoffhof (mit Behältern Glas, Altpapier, Weißblech) ermöglicht.

Das Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Fürstentumbrunn⁶⁰ weist darauf hin, dass aus Immissionsschutzgründen ein Abstand von kleinem Wertstoffhof zu schutzbedürftigen (Wohn-)Bebauung

⁵⁷ **GaStellV:** Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist

⁵⁸ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

⁵⁹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

⁶⁰ Schreiben vom 19.02.2018 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

von mind. 20 m empfohlen wird. Dabei wird die Gemeinde im Rahmen des Bauvollzuges dafür Sorge tragen, dass der empfohlene Abstand eingehalten werden kann.

6.8. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Hauptdachform, Hauptdachneigung, Hauptfirstrichtung, Dachfarbe und Deckungsmaterial, Zwerchgiebel, Einfriedungen und Geländemodellierung) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und ermöglichen den Bauwerbern einen hohen Gestaltungsfreiraum.

6.8.1. Doppelhäuser und Hausgruppen

Um bei einem Doppelhaus bzw. Hausgruppe zusätzlich sicherzustellen, dass die beiden bzw. mehrere Gebäude durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden und in abgestimmter Gestaltung errichtet werden, werden entsprechende Regelungen zur Höhe (TWA, FH) zur Dachform, Neigung und Deckungsmaterial, sowie zur bündigen Ausbildung von Flächen (Dach und Wand) und das Verbot von Höhensprüngen (First und Traufe) festgelegt.

6.8.2. Hauptdachform und Hauptdachneigung

Im Geltungsbereich wird das traditionelle Satteldach mit seiner typischen mittelsteilen Dachneigung festgelegt. Zusätzlich kommen die im 21. Jahrhundert gewünschten flachgeneigten Dachformen, wie Pult-, Doppelpultdächer, Walm- und Zeltdach hinzu. Nur für den großmaßstäblichen Baukörper (Winkelform im WA1) wird ein Flachdach festgesetzt. Dabei sollen die gewählten Hauptdachneigungen den Bauwerbern ein gewisses Maß an Gestaltungsspielraum einräumen.

Die Bestimmung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen und Dacheindeckungen umzusetzen.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachte Tiefgaragenzufahrten und Nebengebäude werden abweichende Regelungen getroffen um eine Überhöhung der untergeordneten Gebäude zu vermeiden. Dabei werden die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) zugrunde gelegt bzw. angepasst. Wobei als Ausnahme das extensiv begrünte Flachdach eingeführt wird, dass einerseits das Bauvolumen reduziert und andererseits mit seiner kleinklimatischen Funktion dem Klimaschutz dient.

6.8.3. Dachfarbe und Deckungsmaterial

Im Ortsbereich herrschen geneigte Dächer mit kleinteiliger Ziegel- oder Betonsteindeckung in Erdtönen vor. Die Gemeinde erachtet dieses Material als ortstypisch und landschaftsgebunden und sieht es ortsgestalterisch für erforderlich eine entsprechende Regelung zu treffen. Dabei wird den festgelegten Hauptdachneigungen entsprechend das Deckungsmaterial bestimmt.

Durch die Festsetzung der Dacheindeckung wird die geneigte Dachfläche kleinteilig strukturiert und damit gleichzeitig bauästhetisch das Ortsbild beeinträchtigende andere Dachmaterialien ausgeschlossen.

6.8.4. Dachaufbauten

Das Dach einer baulichen Anlage ist hinsichtlich seiner Geschlossenheit, flächenhaften Wirkung aber auch dem Fehlen von Aufbauten von besonderer Bedeutung. So sind Dachaufbauten in ihrer Anzahl, Größe und Lage wesentliche Teile von Dächern. Da sie entscheidend das Gesamtbild des Gebäudes prägen wirken sie sich auf das Orts- und Straßenbild aus. Um im Allgemeinen Wohngebiet eine optische Unterordnung von Dachaufbauten zu erhalten wird bei Dachgauben⁶¹ an den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) festgehalten, da geringere Dachneigungen zu einer Überhöhung der optisch wirksamen traufseitigen Außenwand führen.

Um eine Unterordnung von Zwerchgiebel⁶² bzw. Zwerchhäusern zu erreichen werden diese in ihrer Breite prozentual zur Firstlänge festgelegt.

6.8.5. Einfriedungen

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu erhalten werden Regelungen zur Art (offene Einfriedung) und Höhe (1,2 m) der Einfriedungen getroffen. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist. Die Festsetzung zur Höhe und Tiefe von Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden schafft eine ausreichende Privatheit im Freibereich der Grundstücke und dient auch zur Klarstellung gegenüber der pauschalen Einfriedungshöhe. Dabei wird die

⁶¹ „Dachgaube ist ein aus dem Dach heraus errichtetes senkrechtetes Dachfenster, das dadurch gekennzeichnet ist, dass es in allen Teilen auf dem Dach und nicht ganz oder teilweise an oder auf der Außenwand errichtet ist.“

⁶² „... während das Zwerchhaus als Baukörper zwar bis in den Dachbereich hinein begibt, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, der aus der Fassade aufsteigt.“

genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO 2008⁶³) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen. Vorgaben zur Verwendung sockelloser Einfriedungen im Bereich von flächigen Pflanzgebieten tragen zusammen mit den Hinweisen zur Hinterpflanzung und Gestaltung der Einfriedungen mit bodennahem Freiraum zur Unterstützung tierökologischer Verbindungsfunktionen in den Randbereichen des Baugebietes bei.

Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten und die barrierefreie Zufahrtsmöglichkeit zu den Garagen, Carports, Tiefgaragenrampen und Stellplätzen zu erhöhen wird eine Einfriedung im Bereich von Zu- und Ausfahrten von und auf die Grundstücke verboten.

6.8.6. Geländemodellierungen

Um die Topographie an Gebäude und Straße anzugleichen, werden Aufschüttungen nur in einem geringen Maß zugelassen. Dies ist erforderlich, um die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft mit den erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten. Dies ist ausreichend, um eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren und die Terrassen in das Gelände einzubinden.

6.8.7. 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. Diese gilt insoweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 Nr. 3 der Satzung). Der Bebauungsplan trifft keine abweichenden Regelungen zu der Gestaltung von Dachgauben (§ 2 der Satzung). In Bezug auf die Garagen und Nebengebäude (§ 3 der Satzung) werden durch den Bebauungsplan abweichende Regelungen zu der Dachneigung und den Dachformen von Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sowie von frei stehenden Nebengebäuden mit 7° bis 40° (Ziffer B 8.2.4 des Bebauungsplanes) anstelle 30° bis 40° (§ 3 Nr. 2 und Nr. 3 TS 2 der Satzung) getroffen. Ferner wird durch die Anordnung der Abstandsregelungen der BayBO 2008 eine abweichende Regelung zu der Länge der Grenzbebauung mit 9 m (Art. 9 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) anstelle von 8,0 m (§ 3 Nr. 8 der und Garagen und Nebengebäuden (§ 3 der Satzung) getroffen.

6.9. Einsatz erneuerbarer Energien

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird für das **WA1** festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikanlagen als bauliche Maßnahmen für die Nutzung von Solarenergie erforderlich sind. Dies dient dem Aspekt der Nachhaltigkeit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und dem Belang der Nutzung erneuerbaren Energien. Da im **WA1** nur Flachdächer errichtet werden, wirken sich diese Photovoltaikanlagen nicht negativ auf das Landschaftsbild aus. Mit dem Mindestmaß der Größe von 60 vom Hundert der Dachfläche wird für den Bauherren eine verträgliche Untergrenze geschaffen.

6.10. Öffentliche Grünflächen

Im Schnittpunkt der Fußwegeverbindungen wird eine „Parkfläche mit Aufenthaltsfunktion“ festgesetzt. Dies dient der Identitätsstiftung des Baugebietes und als Treffpunkt der Bewohner. Um am östlichen Ortsrand, zur freien Landschaft eine Gliederung zu erhalten und eine durchgängige Bebauung aus Wohngebäuden und abstandsflächenrechtlich privilegierten Grenzgaragen zu verhindern, wird eine „Gliederungsgrün“ festgelegt.

6.11. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden sowie den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern.

6.11.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Süden des Geltungsbereichs erfolgt die Festsetzung einer Baumreihe entlang des „Gartenweges“ als Ortsrandeingrünung auf Privatgrund. Die Bäume sind als Laubbaum-Hochstämme 2. Wuchsordnung gemäß Artenliste in den Hinweisen auszuwählen. Der östliche und westliche Randbereich des geplanten Baugebietes wird durch Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und zweireihigen Laubhecken auf Privatgrund bzw. im öffentlichen Straßenraum eingegrünt.

Darüber hinaus wird eine zentrale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage geschaffen und mit Laubbäumen 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Artenliste begrünt. Diese gliedert das geplante Baugebiet und trägt zusammen mit den auf Privatgrund festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung und Steigerung der Aufenthalts- und Erholungsqualität im Baugebiet bei.

Für die durchgehende Begrünung wird je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 2. bis 3. Wuchsordnung, alternativ ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm, festgesetzt.

⁶³ Nicht mehr „offen“ ist z.B. wegen seiner optischen Wirkung ein Zaun mit 6 cm breiten Staketen in einem Abstand von nur 1,5 cm. Das Tatbestandsmerkmal „offen“ verlangt, dass alle Teile eine Einfriedung oder eine Teileinfriedung so beschaffen sind. BayVG U. v. 22.02.2000 - 2 B 94.2587

Dadurch werden unabhängig von den randlichen Eingrünungen kleine bis mittelkronige Bäume locker verteilt auf den privaten Grundstücken für Grünstrukturen sorgen.

Da an die betreffende Ortsrandeingrünung des Plangebietes direkt landwirtschaftliche Nutzfläche angrenzt, ist darauf zu achten, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke daraus keine Nachteile erfahren. Negative Einflüsse auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen können durch Beschattung, Wurzeldruck und Laubfall entstehen. Um dies zu vermeiden ist je nach Bepflanzung ein entsprechender Abstand zu den angrenzenden Flächen einzuhalten. Die Anlieger dürfen durch die Bepflanzung in der Bewirtschaftung ihrer Flächen (evtl. durch überragende Äste) nicht eingeschränkt werden. Später notwendig werdende Pflegemaßnahmen der Anpflanzungen müssen auf Dauer gesichert werden.

Zeitliche Vorgaben für die Pflanzmaßnahmen sowie Festsetzungen zur Pflege und zum Erhalt der Bepflanzungen sichern eine zügige Be- und Eingrünung der geplanten Bauflächen und tragen so zur Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei.

6.11.2. Nicht überbaute Flächen

Um auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke eine gute Durchgrünung zu sichern und so einen ländlichen Charakter zu gestalten, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt (vgl. Ziffer 6.10.1). Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes erreicht.

6.11.3. Befestigte Flächen

Oberirdische Stellplatzflächen und Stauräume vor den Garagen samt Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.).

Diese Festlegungen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

6.12. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen und straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Grenzen der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke. Weitere Maße der durch Planzeichen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind messtechnisch zu ermitteln. Eine vollständige Vermaßung aller Bauräume bzw. zu den Grundstücksgrenzen wird städtebaulich nicht für erforderlich gesehen. So kann der Inhalt (Baugrenzen) aufgrund des Maßstabes eindeutig erkannt werden. Nach § 10a Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan in das Internet einzustellen, wodurch er in digitaler Form der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Somit ist es problemlos möglich, auf die zeichnerischen Inhalte zurückzugreifen. Auch wird eine Vermaßung bauordnungsrechtlich für nicht erforderlich gehalten, da die Geltung der Abstandsflächen gemäß der BayBO angeordnet wurde.

6.13. Weitere Inhalte

Als nachrichtliche Übernahme wird der vorhandene Höhenbaum und als Hinweis der bestehende Gehölzbestand auch randlich außerhalb des Geltungsbereiches dargestellt.

Im Bereich der Einmündung des „Gartenweges“ in die „Eitelsrieder Straße“ wird das Sichtfeld (70 m Schenkellänge) der Anfahrtssicht als Hinweis aufgenommen. Dabei kommen die Sichtfelder auf der öffentlichen Verkehrsfläche und in Richtung Norden teilweise im Vorgartenbereich der Fl.-Nr. 4/7 (Eitelsrieder Straße 12 mit ca. 1,2 m auf 13,8 m) und in Richtung Süden auf landwirtschaftliche Fläche Fl.-Nr. 295 (ca. 3,3 m auf 38,2 m) zu liegen. Da nach Norden nur eine Schenkellänge von ca. 47 m auf öffentlichem Grund eingehalten werden kann, ist ggf. die Errichtung eines Verkehrsspiegels oder eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit zu prüfen.

Ebenso wird von der Einmündung des „Gartenweges“ in den „Friedensweg“ das Sichtfeld (70 m Schenkellänge) der Anfahrtssicht als Hinweis aufgenommen, was der aktuellen verkehrsrechtlichen Anordnung entspricht. Dabei kommt die Sichtfeld auf die öffentlichen Verkehrsfläche und in Richtung Norden teilweise auf dem gemeindlichen Friedhof (ca. 1,7 m auf 14,5 m) zu liegen.

Bei den übrigen Einmündungen wird auf die Darstellung der Sichtfelder verzichtet, da noch keine Verkehrsregelungen bekannt sind.

Des Weiteren werden die Höhenschichtlinien (aus dem DGM1) und die geplanten Höhen der Straße am Bezugspunkt des Ingenieurbüros Dippold+Gerold⁶⁴ als Hinweise aufgenommen.

⁶⁴ Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH, Projekt-Nr. 12496, Ausführungsplanung vom 22.08.2019

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 20.550 m ²	69,8%
baulich genutzte Grundstückfläche	ca. 2.130 m ²	7,2%
Gärten	ca. 2.610 m ²	8,9%
Gehölzaufwuchs	ca. 1.450 m ²	4,9%
Verkehrsfläche mit Begleitgrün	ca. 2.695 m ²	9,2%
Summe	ca. 29.435 m²	100,0%

Tab. 2: Flächenverteilung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 29.435 m²	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 20.620 m ²	70,1%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 6.481 m ²	GRZ = 0,31
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 648 m ²	10,0%
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 12.372 m ²	91 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 12.372 m²	GRZ = 0,60
Öffentliche Grünfläche	ca. 520 m ²	1,8%
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 70 m ²	0,2%
Straßenverkehrsfläche (davon 2.695 m ² Bestand)	ca. 7.680 m ²	26,1%
Straßenbegleitgrün	ca. 545 m ²	1,9%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 20.572 m²	69,9%
Geschossfläche (rechnerisch)	GF 14.642 m ²	GFZ = 0,71

Tab. 3: Flächenverteilung und bauliche Nutzung - Neu

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Es soll ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt werden.

7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Bei einer möglichen rechnerischen Geschossfläche von 14.642 m² ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 11.715 m². Bei einem statistischen Wert von 47,0 m² Wohnfläche/Bewohner ergeben sich ca. 265 Bewohner.

Hieraus entsteht ein Bedarf von:

- bis zu 2 Kindertagesstätten-Betreuungsplätzen,
- bis zu 8 Kindergartenplätzen,
- bis zu 10 Grundschulplätzen,
- bis zu 12 Schulplätzen (weiterführende Schulen)
- bis zu 1 Pflegeplatz und
- 18 Urnenplätzen bzw. 18 Gräber mit bis zu 80 m² Friedhofsfläche (bei Anlage von Gräberfeldern und 20 Jahren Liegezeit).

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen bzw. in der Nähe liegenden Flächen abgedeckt werden.

7.4. Kinderspielplatzfläche

Unter der Voraussetzung, dass im **WA3** und **WA4** ausschließlich Geschosswohnungsbau errichtet wird, ergibt sich bei einer Geschossfläche von ca. GF 3.530 m² eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 2.825 m² und damit eine erforderliche Kinderspielplatzfläche von ca. 170 m², die auf den einzelnen Baugrundstücken des **WA3** und **WA4** untergebracht werden kann.

7.5. Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Im Rahmen der Erstellung des Angebotsbebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver_Bau⁶⁵ durchgeführt.

⁶⁵ **Ver_Bau:** Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsborg 2016

Beim FGSV-Vorgehen⁶⁶ wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl } bzw. die Beschäftigtenanzahl abgestellt. Daraus ergibt sich eine Bandbreite der Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 195 bis ca. 598 Fahrten/24h mit ca. 26 bis 44 Wirtschaftsverkehrsfahrten. Daraus lässt sich eine richtungsbezogene morgendliche Spitze (6:00-7:00 Uhr) von ca. 26 Kfz/h und eine abendliche Spitze (16:00 - 17:00 Uhr) von ca. 24 Kfz/h ermitteln. Diese Verkehrsmenge lässt sich zu je 50 % auf die beiden Knoten („Münchner Straße“/„Michael-Aumüller-Straße“/„Eitelsrieder Straße“ und „Augsburger Straße“/„Friedensweg“) aufteilen, sodass eine Verkehrsmehrung von ca. 12 bis ca. 13 Kfz/h vorliegt.

Die Gemeinde ist überzeugt, dass der durch das geplante Neubaugebiet zusätzlich entstehende Verkehr im Bereich der Kreuzung keine verkehrlichen Defizite hervorrufen wird und lehnt deshalb eine Kostenbeteiligung bei baulichen Maßnahmen grundsätzlich ab. Zudem darf auf die Planungen (27. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bundesverkehrswegeplan) für eine Ortsumfahrung der B2 verwiesen werden.

7.6. Auswirkungen auf die Schutzgüter

7.6.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Durch das Vorhaben werden keine erheblichen zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz Wohnen) verursacht.

7.6.2. Schutzgut Mensch (Erholung)

Der Geltungsbereich im Ortsrandbereich von Mammendorf erfüllt mit dem „Gartenweg“ im Süden und dem „Schafflerweg“ im Norden eine wichtige Funktion für die aktive bzw. passive Erholungsnutzung. Daher kommt der Erhaltung bzw. Verbesserung der fußläufigen Durchgängigkeit des geplanten Baugebietes eine besondere Bedeutung zu. Maßnahmen zur Begrünung innerhalb der Erschließungsflächen tragen ebenso wie die geplanten öffentlichen Grünflächen zur Aufwertung dieser Erholungsfunktionen bei. Darüber hinaus wird die Zugänglichkeit des siedlungsnahen Freiraums durch die Öffnung des „Schafflerwegs“ nach Süden, die Anbindung an den Gartenweg im Süden und die fußläufige Anbindung an die Wohnbebauung im Osten verbessert. In der Summe sind nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

7.6.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs kommt es zu einem Verlust von Brachflächen und Gehölzjungaufwuchs; ansonsten ist überwiegend Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für das Schutzgut betroffen. Somit handelt es sich nicht um naturschutzfachlich besonders hochwertige Lebensräume, insbesondere da diese vergleichsweise leicht und schnell wiederherstellbar sind.

Baubedingte vorübergehende Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen können durch z.B. Baulärm und Staubbildung zu Störungen der näheren Umgebung führen.

Zur Erhaltung des alten Baumbestandes entlang des „Schafflerwegs“ dienen insbesondere die Hinweise auf die Beachtung der einschlägigen DIN-Normen und Richtlinien (DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege) unter Ziffer C 2.8 der Hinweise zur Satzung und die Festlegung einer maximalen Verkehrsraum innerhalb des Geltungsbereichs.

Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie z.B. Laubbaum- und Strauchpflanzungen oder öffentliche Grünflächen, werden neue Lebensräume für siedlungstypische Tierarten sowohl in den Randbereichen der geplanten Bebauung im Übergang zur freien Landschaft als auch innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG insbesondere gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind die zeitlichen Beschränkungen von Fäll- und Rodungsarbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Darüber hinaus wird in Ziffer C 3.6 der Satzung auf die artenschutzrechtlichen Belange hingewiesen.

7.6.4. Schutzgut Fläche und Boden

Durch die geplante Bebauung des Geltungsbereiches mit einem geringen Versiegelungsgrad - die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,25 bis 0,35 - kommt es zu einer Mehrversiegelung von Flächen in begrenztem Umfang und zu einem Verlust von landwirtschaftlich nutzbaren Böden mittlerer Ertragsfähigkeit. Im Bereich von Baukörpern und Erschließungsflächen wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des Bodens über das bestehende Maß hinaus reduziert. Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten mindern diese Auswirkungen deutlich.

⁶⁶ **FGSV:** Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

Von nennenswerten temporären Beeinträchtigungen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen durch eine Zwischenlagerung von Oberboden und Baustoffen ist nicht auszugehen. Unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen sowie einer umweltschonenden Pflege der Grünflächen sind keine erheblichen Belastungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.6.5. Schutzgut Wasser

Grundsätzlich besteht im Bereich von Bodenaufschlüssen beim Straßen- und Wegebau bzw. bei Baugruben oder flächenhaften Abtragungen von Oberbodenmaterial durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters, insbesondere bei dem hier in geringer Tiefe anstehenden Grundwasser. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist daher besonders darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet.

Durch die erfolgende Versiegelung sowie den Verlust von oberflächennahen Schichten im Bereich von Baukörpern und Erschließungsflächen wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Daher kommt der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten besondere Bedeutung zu. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers gemäß Baugrundgutachten aufgrund der Untergrundverhältnisse voraussichtlich - eingeschränkt - möglich sein wird, besteht jedoch nur eine geringe Gefahr einer insgesamt verringerten flächenhaften Grundwasserneubildungsrate sowie von Abflussspitzen im Kanalsystem bzw. Vorfluter.

Infolge der zukünftigen Nutzungen ist, den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen, die Einhaltung der Gesetze zum Grundwasserschutz und eine umweltschonende Pflege der Grünflächen vorausgesetzt, von keinen nennenswerten Auswirkungen gegenüber dem Schutzgut Wasser auszugehen.

7.6.6. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Durch die Versiegelung durch Baukörper und Erschließungsflächen ist von einer geringfügig erhöhten Wärmespeicherung und -abstrahlung auszugehen. Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie z.B. Laubbaum- und Strauchpflanzungen tragen ebenso wie die Begrenzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl zur Minimierung der genannten Auswirkungen bei. Eine erhebliche Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs mit nennenswertem Anstieg von Schadstoffimmissionen ist durch die geplante Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten (vgl. Ziffer 7.5).

7.6.7. Schutzgut Landschaft

Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sowie zu Pflanzmaßnahmen insbesondere in den Randbereichen der geplanten Bebauung wird erreicht, dass die Neubebauung sich möglichst gut in das vorhandene Ortsbild einfügt und die Ziele des Landschaftsplans umgesetzt werden. Zur Straßenraumgestaltung, Strukturbildung und Durchgrünung sind zahlreiche Laubbäume 1. und 2. Wuchsordnung geplant und rechtsverbindlich festgesetzt, ebenso wird eine ausreichende Durchgrünung durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebietes unterstützt.

7.6.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und/oder Bodendenkmäler sind ebenso wenig wie sonstige Kultur- und Sachgüter betroffen.

7.7. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

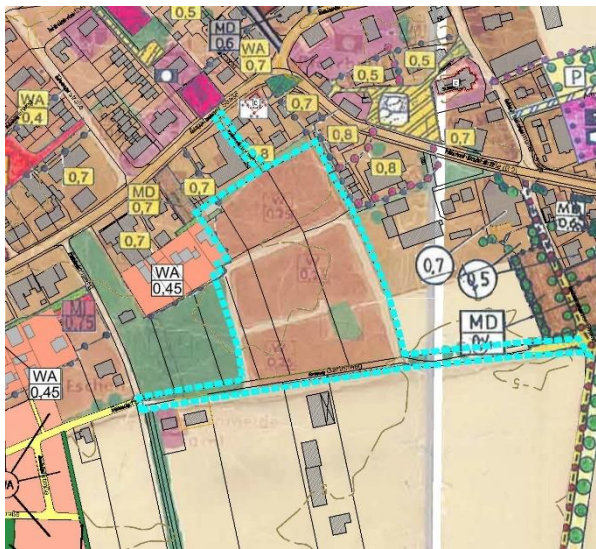
Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs.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

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden (da eine Übersichtsbegehung im Winter erfolgte), wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

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

7.8. Flächennutzungsplan

Ferner wird im Umgriff von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (GFZ und Erschließung) abgewichen.



**Abb. 10: Rechtswirksamer
Flächennutzungsplan**

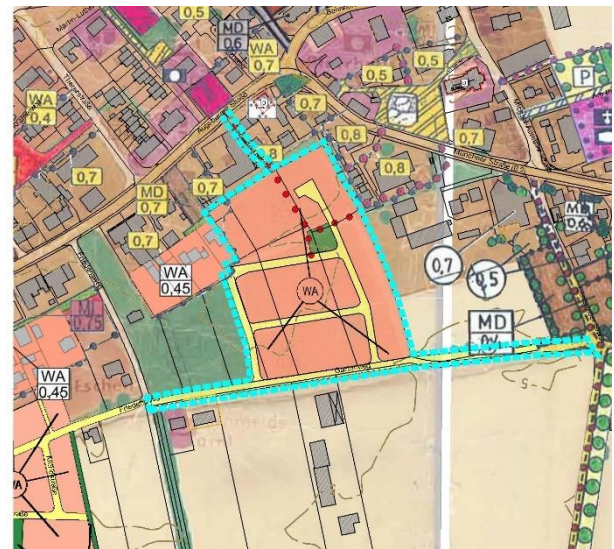


Abb. 11: Berichtiger Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu werden im Rahmen einer Generalisierung ein „Allgemeines Wohngebiet“, eine „Grünfläche“ und „örtliche Straße“ dargestellt, die mit dem Symbol „wichtiger Fuß- und Radweg“ im Norden das bestehende „Dorfgebiet“ überlagert. Die Darstellung des Nutzungsmaßes von GFZ 0,25 entfällt. Ferner werden die bisherige Planzeichnung des Flächennutzungsplanes, der Bau- und Flurbestand und die digitale Höhenkarte dargestellt.

Mit der Berichtigung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Mammendorf, nach wie vor sichergestellt.

Gebietsart		Bisherige Dartstellung		Neue Darstellung	
		Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
	Grünfläche	ca. 0,16 ha	5,5%	ca. 0,06 ha	1,9%
	Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,16 ha	76,1%	ca. 2,10 ha	74,4%
	Dorfgebiet	ca. 0,02 ha	0,7%	ca. 0,02 ha	0,7%
	örtliche Straße	ca. 0,50 ha	17,7%	ca. 0,65 ha	23,0%
Änderungsbereich Summe		ca. 2,83 ha	100,0%	ca. 2,83 ha	100,0%

Tab. 4: Flächenänderung im Berichtungsbereich

7.9. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenbau inkl. Gartenweg lt. Dippold+Gerold*			1.168.000,00 €
Voraussichtliche Kosten Straße			1.168.000,00 €
Schmutzwasserkanal lt. Dippold+Gerold*			429.000,00 €
Regenwasserkanal lt. Dippold+Gerold*			251.000,00 €
Wasserversorgung inGGG lt. Dippold+Gerold*			247.000,00 €
Voraussichtliche Kosten Ver-/Entsorgung			247.000,00 €

Tab. 5: Überschlägige Kosten -Erschließung ohne Grunderwerb und Pflege
*)Kostenberechnung Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH, 30.01.2019

7.10. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplans ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

8.1. Innenentwicklung

8.1.1. Ausweisung von bestehenden Bauflächen im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Damit handelt es sich um eine noch nicht beplante bzw. noch nicht bebaute Wohnbaufläche, aus diesem Grund wird keine Alternativprüfung von anderen Flächen durchgeführt.

8.1.2. Neuausweisung

Legt man die für den Landkreis Fürstentum Fürstentum prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von jährlich 0,57 % als unterer Wert zugrunde sieht die Gemeinde, aufgrund der besonderen Lagegunst, einen oberen Wert für das Bevölkerungswachstum von 1,0 % zugrunde, sieht die Gemeinde dies als Entwicklungsziel vertretbar.

Bedeutet das für die Gemeinde Mammendorf eine jährliche Zunahme von **ca. 28 - 55 Einwohnern** und damit für das Jahr 2030 eine Bevölkerung von ca. 5.166 bis 5.437 Einwohnern (Demographie-Spiegel: 5.100 Einwohner) und damit ein Wachstum von ca. 370 bis ca. 666 Einwohnern bezogen auf das Jahr 2018 mit 4.825 Einwohnern.

Unterstellt man, dass die Hälfte des Bedarfs an Wohnbauflächen durch die Potentiale der Innenentwicklung/Nachverdichtung abgedeckt werden können, entsteht ein Bedarf bis ins Prognosejahr 2030 für ca. 185 bis ca. 333 Einwohnern. Die Bandbreite deckt sich mit der geschätzten Anzahl von ca. 265 Einwohnern.

Um den derzeit dringenden Bedarf an Wohnraum im Bereich der Entwicklungsachse München - Augsburg entgegenzutreten, hält die Gemeinde ein Baugebiet in dieser Größenordnung, auch unter dem Gesichtspunkt des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre, für zwingend notwendig und damit begründet. So weist die Gemeinde Mammendorf als Kleinzentrum bzw. zukünftig als Grundzentrum und der S-Bahn-Haltestelle eine besondere Lagegunst auf. So weicht die Gemeinde von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ab und strebt die Weiterentwicklung der Gemeinde als Wohnstandort an.

8.1.3. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ca. 20.065 m² Wiesen- und ca. 480 m² Ackerfläche durch ein „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Verkehrsfläche“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperrung“ oder „Versiegelungsverbot“⁶⁷. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Neuinanspruchnahme nur im notwendigen Umfang. Bestehende größere Potentiale der Innenentwicklung werden aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen, zumal deren Aktivierung nicht realistisch ist, der Flächenbedarf der Wohnbebauung bzw. gemischter Bebauung kurz- und mittelfristig befriedigt werden soll und die Aktivierung größerer Innenentwicklungspotentiale einen längeren Zeitraum benötigt.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Änderungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der überwiegend mittleren bis geringeren Ertragsfähigkeit (Bodenschätzwerten „sL4D 58/56“⁶⁸ des Ackerlandes bzw. „LIIb2 58/58“⁶⁹) vertretbar.

8.2. Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

⁶⁷ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

⁶⁸ sL - Bodenart (sandiger Lehm) | 4 - Zustandsstufe des Bodens (mittlere Ertragsfähigkeit) | D - Entstehungsart (Diluvium) | 58/56 - Bodenzahl/Ackerzahl

⁶⁹ L - Bodenart (Lehm) | II - Zustandsstufe des Bodens (mittlerer bis geringe Ertragsfähigkeit) | c - Klima (der Mittelgebirgslagen), 2 Wasserstufe (gute Wasserverhältnisse) | 58/58 - Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl

Durch die Lage des Geltungsbereichs am südlichen Siedlungsbereich und damit in einer Entfernung von ca. 365 m von der Maisach sind Gefahren durch Flusshochwasser unwahrscheinlich. In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder eine Kartierung von wassersensiblen Bereichen vor. Aufgrund des ebenen Geländes ist wild abfließendes Wasser aus der landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) nicht wahrscheinlich. Zur Eigenvorsorge kann mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben reagiert werden, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Bezüglich des anstehenden Grund- bzw. Schichtwassers konnte als Bemessungswasserstand von 532,10 m ü.NN abgeleitet werden. Gemäß DIN 18533⁷⁰ sind unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherren ein höherer Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit einer angepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. kein Kellergeschoss oder eine auftriebssichere und wasserdichte Bauausführung) reagiert werden.

8.3. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstenfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieeressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“⁷¹ 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.

Mittlerweile wurde für die Gemeinde Mammendorf ein „Umsetzungskonzept“ mit „Maßnahmenkatalog“ erstellt. So werden Maßnahmen zur Energieerzeugung (wie Nutzungen des Windenergiepotentials, Sonnenenergiepotential auf Freiflächen bzw. kommunalen Dachflächen) und zum kommunalen Energiemanagement (wie Erweiterung bzw. Aufbau, Umstellung des kommunalen Strombezugs auf Ökostrom, Energetische 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),
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- 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.
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume.

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

- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen,
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Errichtung einer zentralen Grundwasserentnahme mit dezentralen Wärmepumpen) und
- umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

Für größere Gebäude mit Flachdach wird im WA1

- die Nutzung erneuerbarer Energien (Errichtung von Solarstromanlagen) festgesetzt.

Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem 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 und

⁷⁰ DIN 18533-1: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

⁷¹ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

- außer im WA1 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.

8.4. Abstand der Baugrenzen im WA7 zur östlichen Bebauung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Abstand der Baugrenzen zwischen dem **WA7** und der östlichen Wohnbebauung von zunächst 5 m auf 6 m und dann wieder auf 5 m geändert.

Die östliche Bebauung weist folgende Grenzabstände zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf:

- Fl.-Nr. 18/3 - Münchner Straße Nr. 6a, von 3,97 m im Norden auf 4,29 m im Süden,
- Fl.-Nr. 18/6 - Münchner Straße Nr. 8: von 7,14 m im Norden auf 7,29 m im Süden (der Grenzwall)
- Fl.-Nr. 18/7 - Münchner Straße Nr. 8a: von 7,29 m im Norden (der Grenzwall) auf 7,19 m im Süden und
- Fl.-Nr. 18/4 - Münchner Straße Nr. 10: von 6,56 m im Norden auf 6,45 m im Süden.

Im Rahmen der Behandlung der nachbarlichen Anregungen zu einer Vergrößerung des Abstandes von 5 m auf 7 m führte der Gemeinderat u.A. in der Sitzung vom 20.03.2018 folgendes aus:

„Der Bebauungsplan „Michael-Aumüller-Straße“⁷² setzt für das Flurstück 18/3 der WEG einen Baugrenzabstand von ca. 4,0 m zur westlichen Grenze hin fest. Dieser wurde auch so umgesetzt und durch den vortretenden Laubengang sogar noch unterschritten. Dies bestätigen auch die Aussagen im Einwendungsschreiben.

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt zur Wohnanlage hin einen Baugrenzabstand von 5,0 m fest und ordnet zudem an, dass die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß BayBO einzuhalten. Gerade die Abstandsflächen als sog. nachbarschützenden Rechte regeln, dass Belichtung Belüftung, Verschattung usw. nicht mehr als zumutbar beeinträchtigt werden.

Das Gebot der Rücksichtnahme schützt Nachbarn jedoch nicht davor, von jeglicher Beeinträchtigung der Licht-, Luft- und Sichtverhältnisse durch eine heranrückende Bebauung verschont zu werden. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist auch nach ständiger Rechtsprechung ein Anhaltspunkt dafür, dass die nachbarschützenden Rechte gewahrt bleiben und von einer Neubebauung keine erdrückende und damit unzumutbare Wirkung ausgeht.

Das geltende Abstandsflächenrecht lässt bei Gebäuden bis zu einer Wandhöhe von 6,0 m und einer Länge von 16 m grundsätzlich Grenzabstände von 3,0 m zu. Durch den bisher festgesetzten Baugrenzabstand von 5,0 m geht die Gemeinde hier über die landesrechtlichen Vorgaben hinaus um vertretbare Wohnverhältnisse zu gewährleisten und die Beeinträchtigung für den Bestand möglichst gering zu halten. ...“

Eine abriegelnde oder erdrückende Wirkung der neuen Bebauung ist nicht erkennbar. Insbesondere, da die Höhe der neuen Bebauung (max. AWH 6,3 m und max. FH: 9,5 m) gegenüber der der Höhe vorhandenen Rückgebäudes der Fl.-Nr. 18/3 - Münchener Straße Nr. 6a (tWH: 6,65 m, FH: 10,65 m bzw. 10,77 m) zurückbleibt. Ebenso bleibt das Maß der baulichen Nutzung der neuen Bebauung (mit GRZ 0,30 und rechnerischen GFZ von 0,60) unter dem festgesetzten der Fl.-Nr. 18/3 (GRZ von 0,5 und GFZ von 0,85 des Bebauungsplanes „Michael-Aumüller-Straße“).

Ferner sieht die Gemeinde **nicht** das Gebot der Rücksichtnahme verletzt, da die Abstandsregelungen der BayBO (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) angeordnet werden. Denn das Abstandsflächenrecht stellt in Bezug auf die nachbarlichen Belange mit der ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung und des ausreichenden Sozialabstands eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar, sodass der Grundstücksnachbar (Fl.-Nr. 18/3) in Bezug auf ein neues Bauvorhaben im WA7, das die landesrechtlichen Abstandsflächen wahrt, in der Regel keine darüber hinausgehende Rücksichtnahme einfordern kann. Auch gibt das Gebot der Rücksichtnahme dem Nachbarn (Fl.-Nr. 18/3) nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung der Licht- und Luftverhältnisse von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben.

8.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Mögliche Einschränkungen der Erholungsfunktion des Geltungsbereichs bzw. seiner Umgebung durch die geplante Bebauung werden durch die Erhaltung und Ergänzung öffentlicher Geh- und Radwege und die damit verbundene Gewährleistung der Durchgängigkeit des Gebietes vermieden. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen tragen zu einer Aufwertung der Aufenthalts- und Erholungsqualität im Gebiet bei.

⁷² i.d.F. vom 16.01.1996

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die grünordnerischen Maßnahmen sehen Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes im öffentlichen Straßenraum, auf öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücksflächen vor. Von besonderer Bedeutung für die Eingrünung des Baugebietes am südlichen Ortsrand sind die flächigen Pflanzgebote im Osten und Westen des Geltungsbereichs sowie die Baumpflanzungen entlang des Gartenweges. Festsetzungen zu Mindestpflanzgrößen, zur Pflanzqualität sowie Hinweise zur Artenwahl unterstützen ebenso wie Vorgaben für die zeitliche Ausführung der Pflanzmaßnahmen eine zeitnahe und qualitativ hochwertige Umsetzung.

Einfriedungen durch Sockelmauern sind im Bereich flächiger Pflanzgebote nicht zulässig, da der Siedlungsrand zur freien Landschaft für Wechselbeziehungen durchlässig bleiben soll. Dies wird durch Empfehlungen zur Hinterpflanzung der Einfriedungen und zur Ausführung mit bodennahem Freiraum unterstützt.

Darüber hinaus stellt die Begrenzung der Wegbreites des „Schafflerwegs“ im Norden des Geltungsbereichs den Schutz des östlich angrenzenden Baumbestands sicher.

SCHUTZGUT FLÄCHE UND BODEN

Nachteilige Auswirkungen können durch die Begrenzung der versiegelten Flächen auf ein geringes Maß sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge minimiert werden.

SCHUTZGUT WASSER

Die versiegelten Flächen werden durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 bis 0,35 auf ein Mindestmaß beschränkt.

Zusätzlich wird die Wasseraufnahmekapazität des Bodens in Teilbereichen durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft tragen Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen bei. Standortgerechte Pflanzungen sowie öffentliche Grünflächen dazu bei, das Mikroklima zu verbessern.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch dauerhafte Eingrünungsmaßnahmen im Süden, Osten und Westen soll ein sanfter Übergang zur freien Landschaft und die Einbindung der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild gewährleistet werden. Auch hier gelten die Regelungen zur Durchgrünung mit Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen.

Grünordnerische Maßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sowie Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksflächen sorgen zusätzlich für eine Durchgrünung und Einbindung.

Durch dauerhafte Eingrünungsmaßnahmen im Süden, Osten und Westen soll ein sanfter Übergang zur freien Landschaft und die Einbindung der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild gewährleistet werden. Auch hier gelten die Regelungen zur Durchgrünung mit Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen.

Der ortsbildprägende Baumbestand entlang des „Schafflerwegs“ randlich außerhalb des Geltungsbereichs wird durch die Festsetzung des maximalen Verkehrsraumes für den Geh- und Radweg nicht beeinträchtigt.

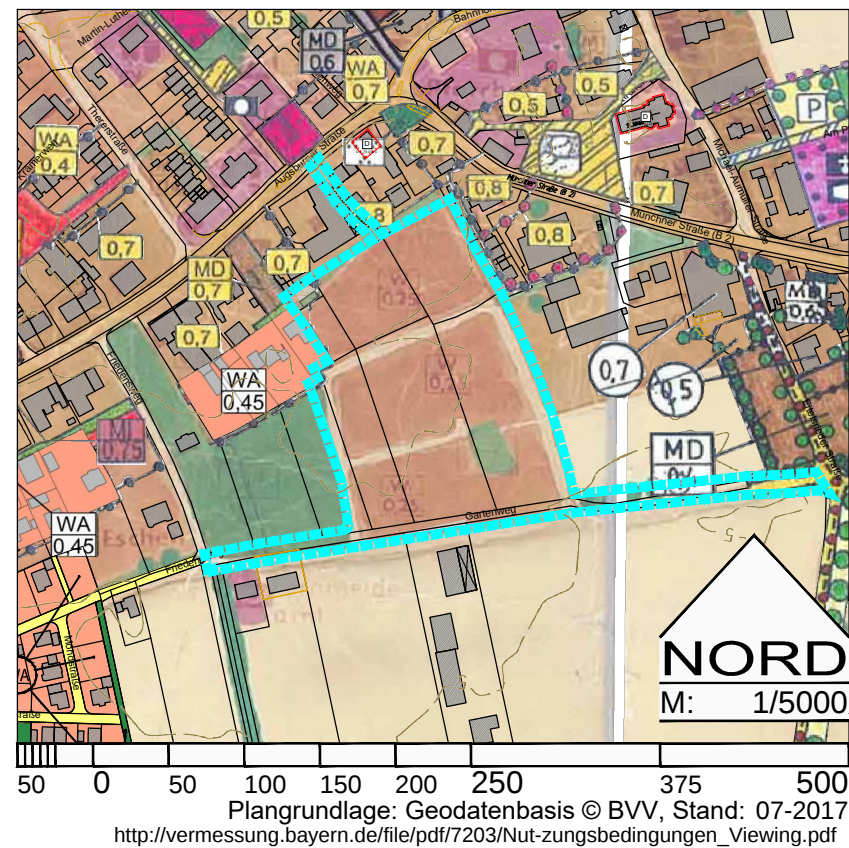
Mammendorf,

Fürstenfeldbruck

.....
Josef Heckl
1. Bürgermeister


.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

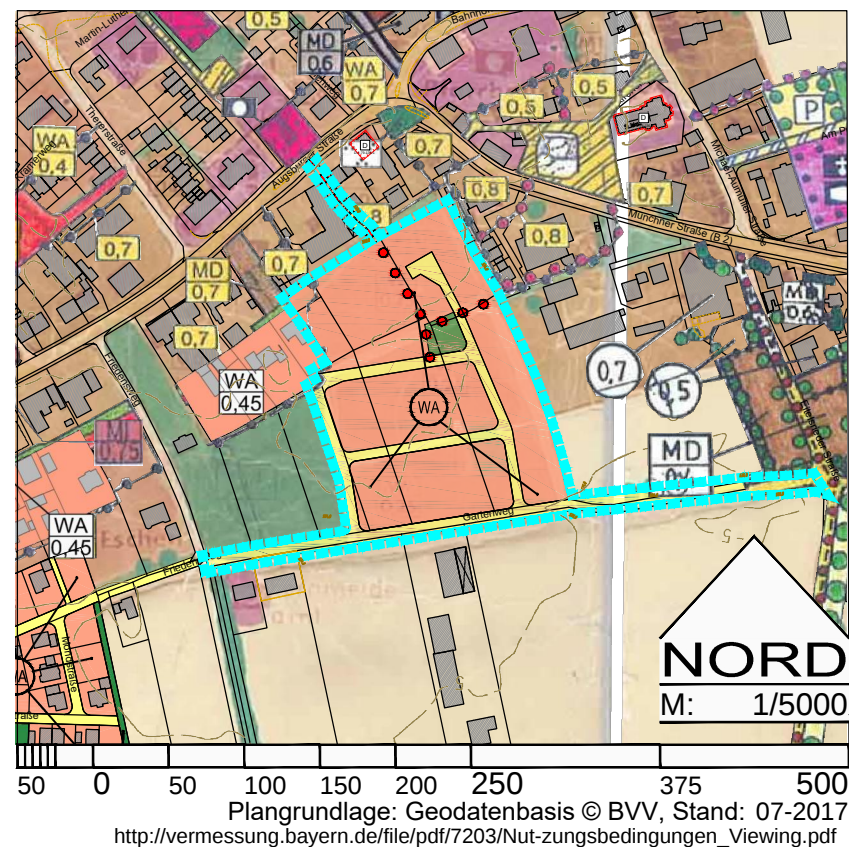
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Zeichenerklärung der Darstellungen

- Grenze der 9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- BAUFLÄCHEN UND BAUGEBIETE**
- Allgemeines Wohngebiet
- örtliche Straße
- wichtiger Fuß-/Radweg
- Grünfläche

Berichtigter Flächennutzungsplan i.d.F. 23.07.2019



Zeichenerklärung der Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung

- Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung
- Straßenname (z.B. Augsburger Straße)
- Höhenlinien mit Angabe von Metern über NN (z.B. 535 m ü.NN)

ausgefertigt
Mammendorf,

.....
Josef Heckl
1. Bürgermeister