

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Satzung zum Bebauungsplan
„Sondergebiet Kranverleih - Bauhof“**

Fassung vom:	07.09.2017, 20.03.2018, 17.07.2018, 04.06.2019
Planverfasser:	Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73
Grünordnung:	DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Präambel:

Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10 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 04.06.2019
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen, externe Ausgleichsflächen und -massnahmen
D	Verfahrensvermerke

B FESTSETZUNGEN**1 Art der baulichen Nutzung**

1.1



Sonstiges Sondergebiet, hier Kranverleih

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für einen Kranverleih.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Lagerplätze und Lagerhallen für Kräne und
- Büro-, Sozialgebäude, Werkstätten und Wartungsanlagen.

1.2

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, höchstens jedoch bis zu max. 150 m² Wohnfläche¹, zugelassen werden.

2 Fläche für den Gemeinbedarf

Fläche für Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung



Öffentlicher Verwaltung dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie Bauhof

Im Rahmen der Zweckbestimmung sind diese Nutzung ergänzende Einrichtungen zulässig. Ferner sind zulässig:

- Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des festgesetzten Gemeinbedarfs dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO),
- bauliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dachflächen (im Sinne von § 14 Abs. 3 BauNVO) und
- Stellplätze und Garagen (im Sinne von § 12 BauNVO).

3 Maß der Nutzung

3.1



zulässige Grundflächenzahl, hier 0,80

3.2



zulässige Baumassenzahl im SO KrV, hier 3,80

3.3



Höhe der baulichen Anlage, hier z.B. 16,0 m

Die Höhe der baulichen Anlage wird gemessen von der vorhandenen Geländeoberkante am festgesetzten Bezugspunkt bis zur Oberkante der baulichen Anlage.

Die Höhe der baulichen Anlage darf mit Kränen, die eine Hakenhöhe bis zu 40 m haben, überschritten werden.

3.4



Bezugspunkt

4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

4.1



Baugrenze

4.2



Abweichende Bauweise: Hier sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 70 m betragen.

4.3

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude

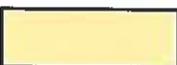
Stellplätze, Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO für Gewerbegebiete wird angeordnet.

5 Verkehrsflächen

5.1



öffentliche Verkehrsfläche

¹ gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFlV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5.4  Ein- und Ausfahrtbereich von der „Nassenhausener Straße“

6 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:

- für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche² je 1 Stellplatz und
- für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche¹ je 2 Stellplätze.

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

7 Bauliche Gestaltung

7.1 Hauptdachform und Hauptdachneigung

- 7.1.1  Es sind nur geneigte Dächer, hier mit Dachneigungen von 5° bis 30° zulässig. Ausnahmsweise können auch extensiv begrünte Flachdächer zugelassen werden.

7.1.2 Dacheindeckung

Es sind rote, braune, rotbraune und graue Dachfarben, sowie extensiv begrünte Dächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.

7.1.3 Hauptfirstrichtung

Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

7.2 Einfriedung

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Es sind nur offene Einfriedungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sockel (Ziffer B 10.2), die außerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Ziffer B 11.1) und Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ziffer B 11.2 und Ziffer B 11.3) liegen.

7.3 Geländeveränderungen

Das Gelände ist zum Nachbargelände, zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. an das bestehende Gelände durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 (Höhe zu Breite) anzupassen.

8 Werbeanlagen

8.1 Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung zulässig.

8.2 Werbeanlagen sind, bis auf eine frei stehende Werbeanlage, nur an den Fassaden zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5 % der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.

Die frei stehenden Werbeanlagen sind mit einer maximalen Höhe von 4,0 m und einer maximalen Ansichtsfläche von 2,0 m² zulässig.

8.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen/-pylone (Leuchtwerbung), laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) sind unzulässig.

9 Ausgleichsflächen

Die 6.480 m² Ausgleichsflächen und -maßnahmen, werden dem Eingriff durch:

- das Sondergebiet Kranverleih zu 81,44 %,
- die Fläche für den Gemeinbedarf zu 4,75 % und
- der 4. Erweiterung des Bebauungsplanes „Kugelbichl“ zu 13,81 % zugeordnet.

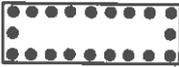
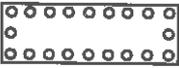
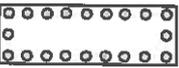
² ebenda

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 Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist

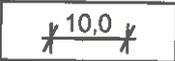
10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 10.1 Es ist ein temporärer Amphibienzaun um das gesamte Baugrundstück vor den Baumaßnahmen und vor der Laichzeit der Amphibien (März-Juni) zu errichten. Dieser muss bis zur Beendigung der Baumaßnahmen bzw. bis zur Errichtung der dauerhaften Einfriedung (Ziffer B 10.2) erhalten bleiben.
- 10.2 Nach Errichtung des temporären Amphibienzauns ist vor Beendigung der Baumaßnahmen eine dauerhafte Einfriedung des Baugrundstücks zu errichten. Diese muss mit einem 0,5 m hohen Sockel zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - artenreicher Waldmantel (Ziffer B 11.3) ausgestattet sein.

11 Grünordnung

- 11.1  Umgrenzung von Flächen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Diese Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.
Hier: **Bestehende Laubhecke**. Diese ist einschließlich begleitender Saumstrukturen in Art und Umfang zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Vorhandene Lücken im bestehenden Gehölz sind durch die Neupflanzung von einheimischen Gehölzen zu schließen.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (Ziffer C 4.1 und 4.2)
Qualität: Mindestgröße der Sträucher: 2xv. Str. 4 Tr. 60-100; Mindestgröße der Bäume: 3 xv.mB. Hochstamm StU 12-14 / Heister 250-300
- 11.2  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.
Hier:
Zweireihige Heckenpflanzung aus einheimischen Sträuchern und Bäumen.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (Ziffer C 4.1 und 4.2)
Qualität: Mindestgröße der Sträucher: 2xv. Str. 4 Tr. 60-100; Mindestgröße der Bäume: 3 xv. mB. Hochstamm StU 12-14 / Heister 250-300; Pflanzabstand Sträucher: 1 St. je 1,5 lfm, versetzte Anordnung in Reihen; Anzahl der Bäume: 1 Baum pro 100 m² der Fläche
- 11.3  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.
Hier:
Einreihige Strauchpflanzung/Waldmantel aus einheimischen Sträuchern.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (Ziffer C 4.2)
Qualität: Mindestgröße der Sträucher: 2xv. Str. 4 Tr. 60-100; Pflanzabstand Sträucher: 1 St. je 1,5 lfm, leicht versetzte Anordnung in der Reihe
- 11.4 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen. Pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. bis 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die festgesetzten zu pflanzenden Bäume nach den Ziffern B11.1, B 11.2 und B 11.3 sind hierauf nicht anrechenbar.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 18 cm – 20 cm.
- 11.5 Bei Baumpflanzungen in befestigten Flächen ist eine offene Baumscheibe von mindestens 9 m² je Baum vorzusehen.
- 11.6 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 (Pflanzausfall) der festgesetzten Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.
- 11.7 **Befestigte Flächen**
Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, breiter Splittfuge, o.ä.) auszuführen.
Ausgenommen sind Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.

12 Sonstige Festsetzungen

- 12.1  Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
- 12.2  Maßangaben in Metern, z. B. 10,0 m

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN, EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN UND MASSNAHMEN**1 Planunterlage**

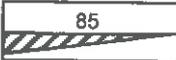
- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Bestehende Gemeindegrenze
- 1.3  Flurstücksnummer, hier z.B. 275
- 1.4  Bestehende Gebäude
- 1.5  Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Nassenhausener Straße

1.6 Grundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Mammendorf zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation.

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

2 Hinweise

- 2.1  Bestehende und geplante Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, Fortführung der Wegeverbindung
- 2.2  Bestehende Gehölze, Gehölzgruppen und Waldrand inner- und außerhalb des Geltungsbereichs
- 2.3  Sichtfeld, mit Angabe der Schenkellänge, hier z.B. 85 m

2.4 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes⁴ und die Broschüre „Radon in Gebäuden“⁵ des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

2.5 Waldabstand

Werden Kamine im Abstand von 15,0 m bis 25,0 m zum Waldrand errichtet, sind zur Verhütung eines Waldbrandes an den Kaminaustrittsöffnungen geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Funkenflug zu treffen.

2.6 Baumschutz

Auf die DIN 18 920⁶ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie die RAS-LP 4⁷ wird hingewiesen.

⁴ § 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....“

⁵ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uvw_57_radon.pdf

⁶ DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

⁷ 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

2.7 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 München⁸ archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren steht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München⁹ und Technischen Universität München¹⁰, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

3.1



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind: Windwurfbereich von Bäumen. Da die Waldgrundstücke (Fl.-Nr. 3924, Gemarkung Mammendorf und Fl.-Nr. 1572 Gemarkung Adelshofen) direkt an den Geltungsbereich anschließen, ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall "Baumwurf" entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz zu bringen.

3.2 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

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

3.3 Bodendenkmäler

Aufgrund der Nähe und Dichte vor- und frühgeschichtlicher Siedlungen im Süden und Westen von Mammendorf muss im Geltungsbereich mit der Aufdeckung weiterer, bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden. So ist bei Bodeneingriffen jeglicher Art (Bauvorhaben und Erdarbeiten) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG (Grabungserlaubnis) einzuholen. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

3.4 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB¹¹ hingewiesen.

3.5 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, sowie nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Amphibien). 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 (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

Durch die Errichtung eines mobilen Zauns um das gesamte Baugrundstück während der Laichzeit (März-Juni) sowie die dauerhafte Einfriedung des Baugrundstücks kann eine Beeinträchtigung der im Gebiet bzw. in der Umgebung vorhandenen Amphibien-Populationen trotz Durchführung der Bebauung vermieden werden.

Für die Wege- und Außenbeleuchtung sollte aufgrund der Waldrandnähe insekten- und fledermausfreundliches Licht (Lichtpunkthöhe und Lichtspektrum mit geringer Anlockungsgefahr für Insekten und Fledermäuse (z.B. LED- Leuchten mit Abschirmung gegen Streulicht) verwendet werden. Eine eventuelle notwendige Nacht- und Notbeleuchtung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

⁸ Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

⁹ Hochschule München - Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

¹⁰ Technische Universität München, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

¹¹ AGBGB: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetz vom 23.02.2016 (GVBl. S. 14)

3.6 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹² ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung¹³ 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.

4 Pflanzlisten Gehölzarten und Qualitäten:

4.1 Artenliste Bäume:

Bei Neupflanzungen von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:

Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) *	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) *
Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) *	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>) *
Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) *	

Bäume 2. Ordnung:

Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Hain-Buche (<i>Carpinus betulus</i>) *
Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>) *
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	

4.2 Artenliste Sträucher:

Alpen-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Echter Kreuzdorn (<i>Rhamnus catharticus</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Feld-Rose (<i>Rosa arvensis</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)
Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Hecht-Rose (<i>Rosa glauca</i>)
Gewöhnliche Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Wein-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	Zweigriffl. Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</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>)	Waldgeißblatt (<i>Lonicera</i> in Arten und Sorten)
Gewöhnlicher Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Waldrebe (<i>Clematis</i> in Arten und Sorten)
Kletterrosen	Wilder Wein (<i>Parthenocissus quinquefolia</i> und <i>tricuspidata</i>)
Schlingknöterich (<i>Fallopia aubertii</i>)	

Die mit * gezeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz¹⁴. Bei diesen Baumarten soll aufgrund der Waldrandnähe nur Pflanzenmaterial mit entsprechender Herkunft gemäß FoVG verwendet werden. Bei den Sträuchern soll ausschließlich autochthones (gebietseigenes) Pflanzenmaterial verwendet werden.

5 Empfehlungen

5.1 Waldabstand

Um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden wird empfohlen eine Haftungsverzichtserklärung für die Waldbesitzer der Fl.-Nr. 3924, Gemarkung Mammendorf und Fl.-Nr. 1572 Gemarkung Adelshofen für die jeweils im direkten Anschluss an den Wald gelegenen Gebäude abzugeben.

5.2 Regenwasser und Brauchwasser

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

¹² DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

¹³ NWFreiV „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl. NR. 21/2008 S. 777ff

¹⁴ FoVG: Forstvermehrungsgutgesetz i.d.F. vom 22.05.2002, BGBl. I S. 1658

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.

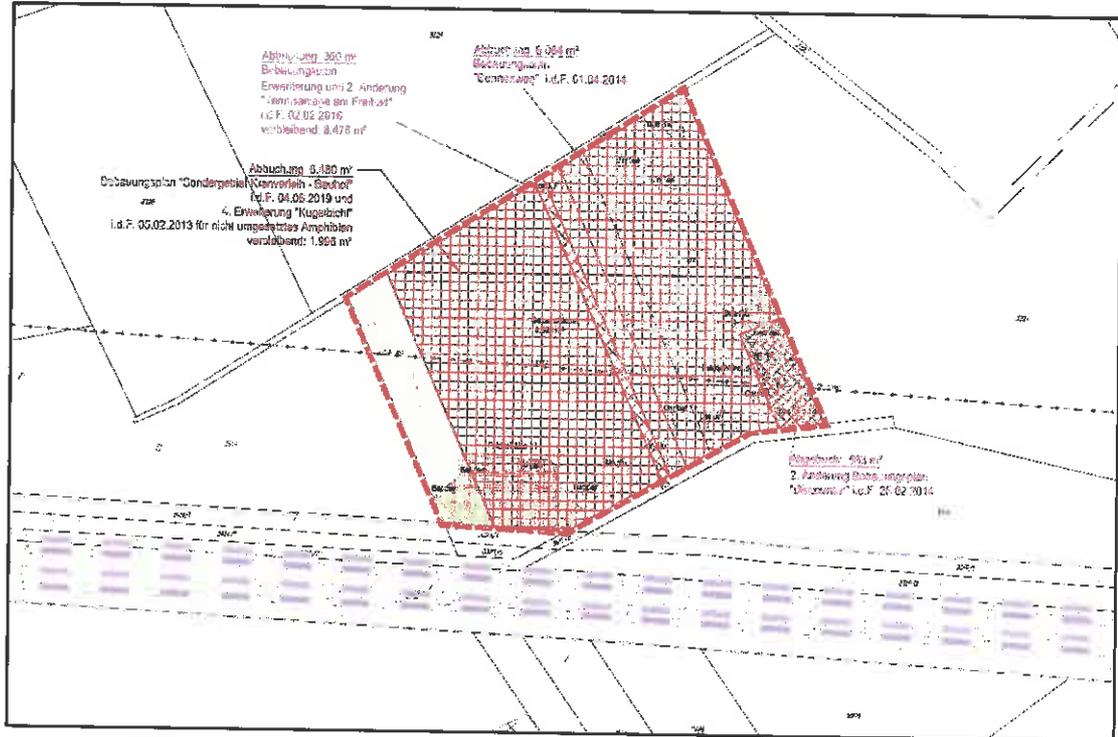
5.4 Photovoltaikanlagen

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 Einfriedungen

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

6 Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen



Lage und Größe der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche (Ökokontofläche nach dem BauGB) auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 3322 und 3323 mit Einzeichnung des neu abgebuchten Bereichs (rot) und der bereits abgebuchten Bereiche (magenta)

ausgefertigt 03. Juli 2019

Mammendorf,

Josef Heckl

Josef Heckl

1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
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 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.03.2018 hat in der Zeit vom 24.05.2018 bis 29.06.2018 stattgefunden.

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 17.07.2018 hat in der Zeit vom 02.08.2018 bis 14.09.2018 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 04.06.2019 wurde vom Gemeinderat am 04.06.2019 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Mammendorf, den **05. Juli 2019**

[Handwritten signature]

Josef Heckl
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am **04. Juli 2019** 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 mit Umweltbericht liegt bei der Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Mammendorf, den **05. Juli 2019**

[Handwritten signature]

Josef Heckl
1. Bürgermeister

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan
„Sondergebiet Kranverleih - Bauhof“**

Fassung vom:	20.03.2018, 17.07.2018, 04.06.2019
Planverfasser:	Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73
Grünordnung/ Umweltbericht:	DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	3
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	6
4.	Umweltbericht	8
5.	Planerische Konzeption	28
6.	Planinhalt	29
7.	Auswirkungen der Planung	35
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	36

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich liegt ca. 720 m südwestlich der Ortschaft Mammendorf, südlich der Nassenhausener Straße, westlich des gemeindlichen Bauhofes und nördlich der Gemeindegebietsgrenze von Adelshofen. Er liegt zwar außerhalb des Hauptsiedlungsgebietes im Außenbereich von Mammendorf, allerdings innerhalb eines intensiv gewerblich vorbelasteten Gebietes (Bauhof, Wertstoffhof, Kieswerk mit Natursteinhandel).

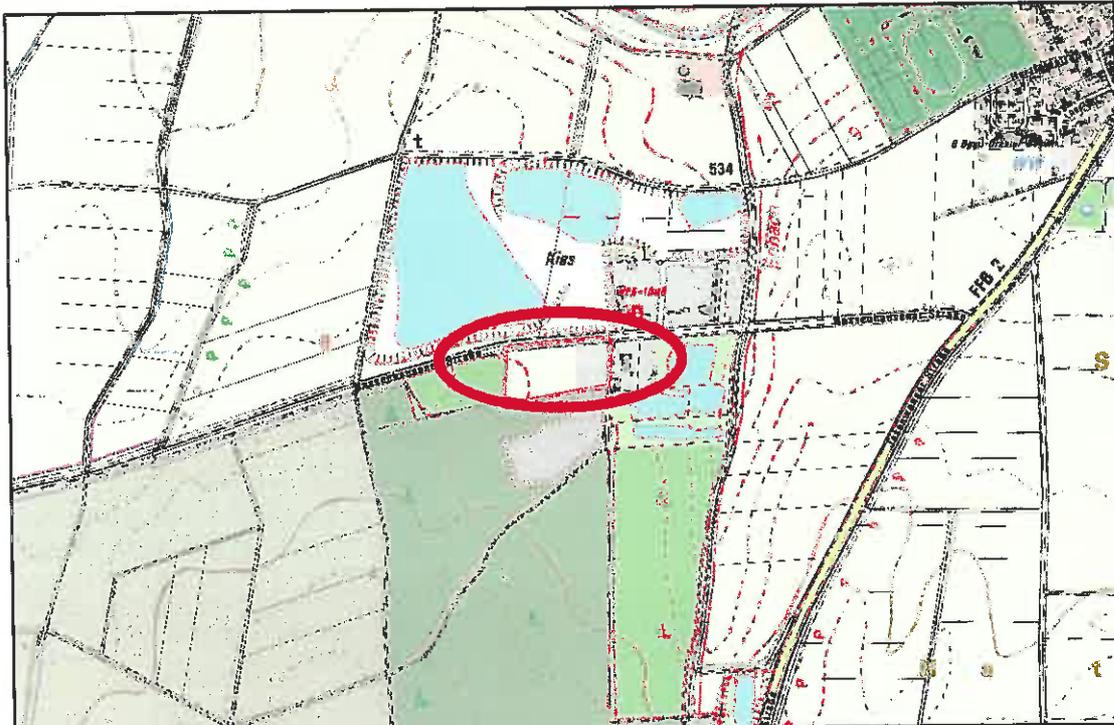


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 2015/2017), © LVG Bayern

1.2. Anlass des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Mammendorf möchte den Standort des gemeindlichen Bauhofes erweitern, um so den bestehenden Standort weiter zu nutzen. Dazu drängt sich die westlich an den gemeindlichen Bauhof angrenzende, bereits als Lagerplatz für einen Kranverleih genutzte Fläche nahezu auf. Ferner soll der Gewerbebetrieb des Kranverleihs vergrößert und um zusätzliche Büro- bzw. Werkstatt- und Lagergebäude ergänzt werden.

Ziel und Zweck der Änderung ist es, die Belange des Gemeinwohls zu befriedigen und die örtliche Gewerbestruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) zu erhalten bzw. zu stärken und so die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) zu berücksichtigen.

Ferner sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die bestehenden Ressourcen (Nassenhausener Straße) genutzt und die Belange des Artenschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) berücksichtigt werden.

Es werden eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ (ca. 0,3945 ha), ein „Sondergebiet Kranverleih“ (ca. 1,1835 ha) und „öffentliche Verkehrsfläche“ (ca. 0,055 ha) festgesetzt.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,633 ha mit Abmessungen im Mittel von ca. 88 m auf ca. 183 m. Das Gelände ist als eben zu bezeichnen und liegt auf einer Höhe von ca. 538,1 m ü.NN im Nordosten und 539,1 m ü.NN im Südosten.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Nassenhausener Straße Fl.-Nr. 1156/1
- im Osten durch die östliche Grenze der Fl.-Nr. 1143 (öffentlicher Feld- und Waldweg)
- im Süden durch die Gemeindegebietsgrenze zu Adelshofen bzw. der nördlichen Grenze der Fl.-Nr. 1572, Gemarkung Adelshofen und
- im Westen durch die östliche Grenze der Fl.-Nr. 3924 bzw. Grenze der Fl.-Nr. 1572, Gemarkung Adelshofen.



Abb. 2: Bestandsaufnahme Dezember 2017, DOP20 vom 04.06.2017 Innerhalb: hellgrün/grün - Fläche für Landwirtschaft (Grünland), hellgrau – Verkehrsflächen/befestigte Flächen/Lagerplatz; Innerhalb u. außerhalb: hellrot - Wohnnutzung, magenta: Bauhof/Wertstoffhof, braun: Handwerk,

Der Geltungsbereich ist unbebaut. Auf Grund von Kartierungen vor Ort und Auswertung von Luftbildern (z.B. GoogleEarth) zeichnet sich folgendes Bild:

Der westliche Bereich der Fl.-Nr. 3889 (ca. 1/2 der Gesamtfläche) ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Der östliche Bereich (ca. 1/2 der Gesamtfläche) wird als Lagerplatz für Mietkräne und als Feld- und Waldweg genutzt.

Im nördlichen Bereich entlang der Nassenhausener Straße und östlich entlang des Feld- und Waldweges ist linienförmig ein Feldgehölz vorhanden.

Das Landschaftsbild ist durch den Lagerplatz des Kranverleihs mit seinem Werkskran, dem östlich gelegenen gemeindlichen Bauhof mit großem Wertstoffhof und dem nördlich gelegenen Kies- und Betonwerk stark vorbelastet.

2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Umgeben wird der Geltungsbereich im Norden durch die Gemeindeverbindungsstraße Mammendorf-Adelshofen (Nassenhausener Straße), darüber hinaus mit dem Gelände des Kies- und Betonwerkes, im Westen durch den Feld- und Waldweg, darüber hinaus mit den eingeschossigen Gebäuden des gemeindlichen Bauhofes und des großen Wertstoffhofes des Landkreises. Im Süden und Westen schließt eine Waldfläche an, in der eine kleinere Kiesgrube vorhanden ist.

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 sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden. Bei der Erfassung der Altlasten sind nach Kenntnisstand des SG Abfallrechts¹ im Bereich der Gemeinde Mammendorf 14 Altlastenverdachtsflächen erfasst worden. Die betreffenden Gruben werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Eine Erfassung aller Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck wurde noch nicht durchgeführt.

In einem weiteren Schreiben des SG Abfallrechts² wird darauf hingewiesen:

„... dass sich in unmittelbarer Nähe in östlicher Richtung zu den betreffenden Flächen Altlastenverdachtsflächen befinden. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, Staatl. Abfallrecht, abzustimmen.“

Das Wasserwirtschaftsamt München³ u.A. stellt fest:

„... Westlich des Planungsgebietes wird bei uns eine Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 16.10 (bzw. ABuDIS-Nr. 17.900.183) sowie östlich davon mit der Nummer 16.07 (bzw. ABuDIS-Nr. 17.900.179) geführt. Nach unseren Erkenntnissen wurden auf diesen Flächen von der Gemeinde Gruben betrieben, die mit Bauschutt und Aushubmaterialien wiederverfüllt wurden.“

2.4.2. Kampfmittel

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

2.4.3. Geräusche

Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich ein bestehendes Kieswerk, von welchem Geräusche bzw. Staubentwicklungen ausgehen. Östlich befindet sich der bestehende gemeindliche Bauhof mit großem Wertstoffhof, von dem ebenfalls Geräuschemissionen ausgehen.

2.5. Externe Ausgleichsmaßnahme

Im Rahmen der 4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kugelbichl“ i.d.F. vom 05.02.2013 wurde als externe Ausgleichsmaßnahme ein permanentes Amphibienschutzsystem als lineare Schutzmaßnahme vorgesehen. Dieses befindet sich auf Fl.-Nr. 3889 auf einer Fläche von ca. 358 m² (ca. 115 m Länge und ca. 3 m Tiefe, gemessen vom Nordwesteck) entlang der Nassenhausener Straße. Die vorgesehene rechtliche Sicherung durch vertragliche Vereinbarung (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Erste Alternative) und die bauliche Umsetzung erfolgte noch nicht. Aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde⁴ und einer durchgeführten Ortsbegehung am 13.11.2012⁵ wurde abgestimmt, dass die Fläche mit einem 2,5-fachen Faktor angerechnet wird, sodass sich ein Abbuchungsfächenteil von 895 m² ergibt.

2.6. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die im Norden verlaufende Nassenhausener Straße (Gemeindeverbindungsstraße Mammendorf-Adelshofen) und überörtlich mittels der Kreisstraßen FFB 2 (Grafrath FFB 6 - Jesenwang - Mammendorf - Unterschweinbach - Landkreisgrenze Ebertshausen), darüber hinaus der Bundesstraße B 2 (München - Augsburg) bzw. Staatsstraße ST 2054 (Landsberg am Lech - Fürstenfeldbruck).
- für den Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV. Für Fußgänger steht von Mammendorf ab dem Feldweg östlich des Kieswerkes (ca. 225 m Entfernung) bzw. von Nassenhausen ab dem Geh- und Radweg (ca. 290 m Entfernung) nur die Mischnutzung auf der Nassenhausener Straße zur Verfügung.
- für den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen „Mammendorf, Espenstraße“ bzw. „Pfarrkirche“ in ca. 1.180 m Entfernung (839 Tegernbach ü. Hörbach - Mittelstetten), 822 (Mammendorf S Ost), 889 (Altheggenberg - Oberschweinbach) bzw. 8800 das Ruf-Taxi

¹ Schreiben vom 18.05.2017 im Rahmen des Verfahrens zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 4 Abs. 1 BauGB

² Schreiben vom 27.11.2017 im Rahmen des Verfahrens zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 4 Abs. 2 BauGB

³ Schreiben vom 27.04.2017 im Rahmen des Verfahrens zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁴ Schreiben vom 21.09.2012 im Rahmen des Verfahrens zur 4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kugelbichl“ nach § 4 Abs. 1 BauGB, Az: 21-610-11/6-907 bzw. 21-610-10/3 28.FNP-Änd. Mammendorf

⁵ Mit Vertretern der unteren Naturschutzbehörde, der Herstellerfirma, der Gemeinde und der Architekten

Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 6,4 m, wobei keine Trennung der Verkehrsarten vorhanden ist. Verkehrsrechtlich ist außerhalb der geschlossenen Ortschaft die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h zulässig. Zusätzlich wurde wegen der bestehenden Ausfahrten werktags (damit Montag bis Samstag) in der Zeit von 6:00 bis 19:00 eine weitere Beschränkung auf 60 km/h angeordnet.

2.7. Energie-Atlas Bayern⁶

- Potentiale aus Abwärme, Biomasse und Wasserkraft sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde)“ 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 wurde eine Windgeschwindigkeit von 3,5 m/s in 10 m Höhe ermittelt.

2.8. Natürliche Grundlagen

2.8.1. Bodenart, Bodentyp

Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern⁷ liegt der Änderungsumgriff vollständig im Bereich:

- Nr. 22b: „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter)

2.8.2. 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.“⁸
 „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 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.“⁹

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie¹⁰ 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 StrlSchG¹¹) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung¹² hat die zuständige Landesbehörde noch bis zum 01.01.2021 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 Strahlenschutz¹³ eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von **126,8 kBq/m³** in der Bodenluft (in einem Meter Tiefe); damit lässt sich das Gebiet als **Radonvorsorgegebiete III**¹⁴ 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

⁶ <http://geoportal.bayern.de/energieatlas> Datenabruf 12/2017

⁷ auch www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt“, Auswahl „Geologie / Boden“, Datenabruf: 11/2016

⁸ http://www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html

⁹ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“⁹ vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹⁰ 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)

¹¹ 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)

¹² StrSchV: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung –i.d.F. vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034)

¹³ www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl_Radon-222_in_der_Bodenluft (Prognose), Datenabruf 04-2019

¹⁴ 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,

Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.“ Ferner wird auf die Broschüre „Radon in Gebäuden“¹⁵ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

2.8.3. Gewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Das nächste Gewässer befindet sich nördlich in ca. 35 m Entfernung. Hierbei handelt es sich um die Wasserfläche der ehem. Nassauskiesung der Fa. Selmayr.

2.8.4. Grundwasser

Langjährige Grundwasseruntersuchungen liegen für den Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Im Hinblick auf die bestehende ehem. Nassauskiesungen bzw. bestehende Baggerseen in der unmittelbaren Umgebung ist von einem mittleren Grundwasserflurabstand (nach Aussage WWA München 5 m bis 6 m) auszugehen.

2.8.5. Klimadaten

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr¹⁶): 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

2.9. Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

Am 30.06.2016¹⁷ waren 2.051 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort Mammendorf gemeldet, wobei 1.325 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte Mammendorf als Arbeitsort hatten, damit betrug der Pendlersaldo -727 Beschäftigte mit einer Auspendlerquote von 35,45 %.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentfeldbruck 2017 (RES)

Bei der räumlichen Entwicklungsstrategie handelt es sich um eine informelle Planung des Landkreises unter Beteiligung der Verwaltung 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 (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 11 BauGB).

So stellt der Strategieplan FFB 2040 das Planungsgebiet im westlichen Teil als „Kulturlandschaft sichern und stärken“ und den östlichen Bereich als „Potentialfläche /Arbeiten“, Potenzialfläche/Wohnen“ dar. Von Adelshofen kommend endet die lineare Signatur „angrenzende Landschaftsräume vernetzen“ vor dem Geltungsbereich.

3.2. Gemeindliche Pläne

3.2.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 26.06.1981 wurde von der Regierung von Oberbayern¹⁸ genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan 30-mal¹⁹ geändert und achtmal berichtigt.

Der Geltungsbereich wird seit der Genehmigung der 30. Änderung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bauhof“, als „Sondergebiet Kranverleih“ und als „Grünfläche - Trenngrün“ (ca. 6 m südlich der Nassenhausener Straße) dargestellt.

Im Bescheid²⁰ bzw. im Änderungsbescheid²¹ wurde von der Genehmigungsbehörde folgender Hinweis eingefügt:

„Planung

Die ursprünglich geplante Neudarstellung eines Gewerbegebietes im westlichen Bereich wurde von der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde abgelehnt. Im Benehmen mit der obersten Landesplanungsbehörde wurde die Neudarstellung eines Sondergebietes an Stelle des Gewerbegebietes

¹⁵ www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹⁶ Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

¹⁷ Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden Bayerns am 30. Juni 2016
Teil II der Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit; eingestellt 26.09.2017
www.statistik.bayern.de/ Datenabruf 02/2018

¹⁸ Bescheid vom 11.03.1981 Nr. 420-6101 FFB 16-1/80

¹⁹ 1. bis 19. Änderung, 21. bis 27. Änderung, 28. bis 31. Änderung

²⁰ Az: 21-6100.0/0-30. FNP Änd. Mammendorf vom 10.04.2018

²¹ Az: 21-6100.0/0-30. FNP Änd. Mammendorf vom 14.05.2018

zugelassen, mit der Maßgabe, dass von der Gemeinde auf der Ebene des Bebauungsplanes nur Lagerflächen für Kräne sowie Büro- und Werkstattgebäude zugelassen und damit Einzelhandelsnutzungen auf alle Fälle ausgeschlossen werden.“

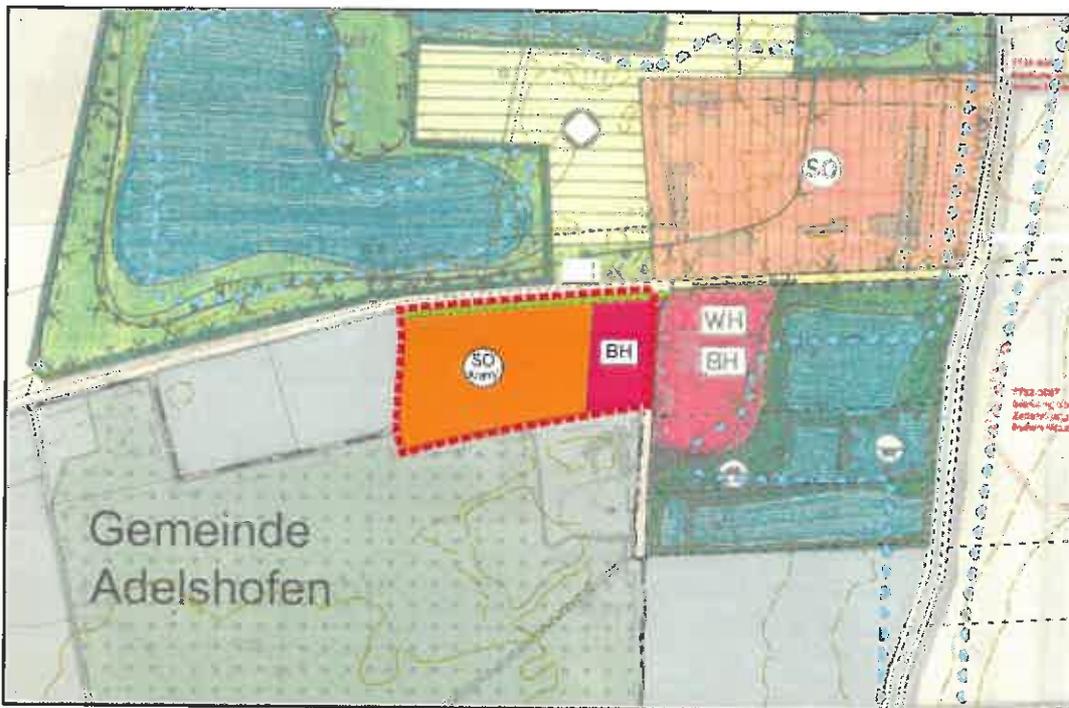


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit 11. und 30. Änderung (rot: Geltungsbereich)

Umgeben wird der Bereich seit der 11. Änderung nördlich der „Nassenhausener Straße“ als „Private Grünfläche mit Wasserflächen bzw. Ortsrandeingrünung“, „Fläche für Ablagerung (Kies/Sand/Steine)“, „Sonderbaugelände (Kies- u. Betonwerk)“, östlich des Feldweges als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Wertstoffhof bzw. „Bauhof“.

Westlich wird eine „Fläche für die Forstwirtschaft“ (Wald) dargestellt.

Im südlichen Bereich, außerhalb des Gemeindegebietes, stellt der Flächennutzungsplan von Adelshofen auf Höhe des Sondergebietes eine „Fläche für die Landwirtschaft“ und westlich eine „Fläche für die Forstwirtschaft“ dar.

3.2.2. Landschaftsplan

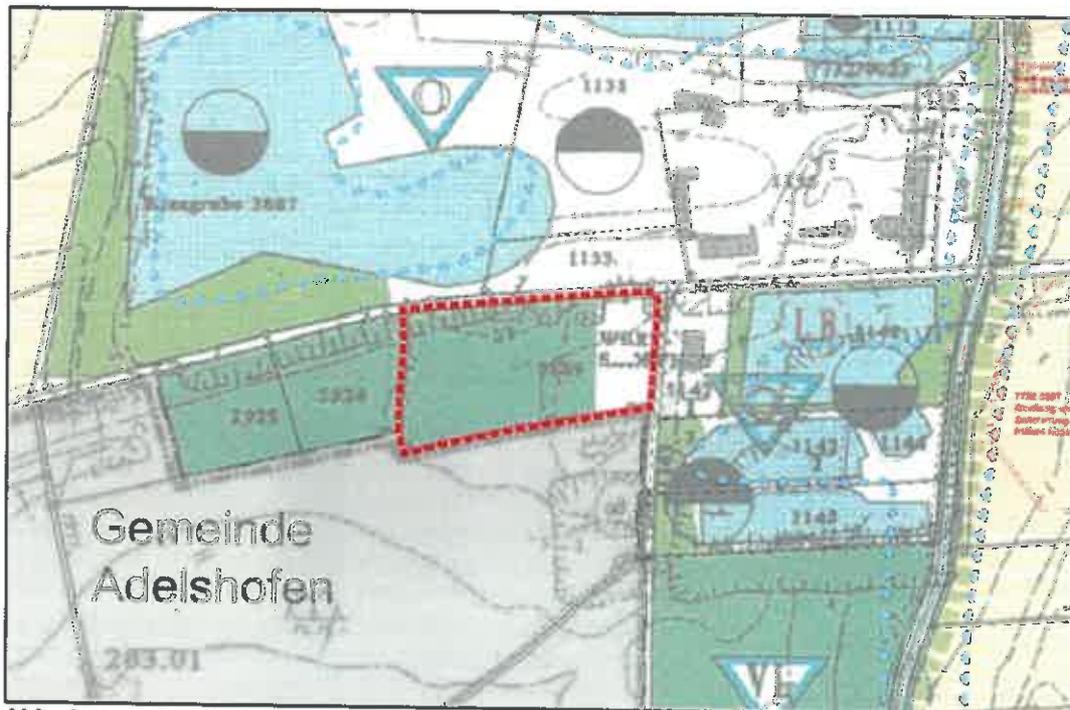


Abb. 4: Landschaftsplan (rot: Geltungsbereich)

Die Gemeinde Mammendorf besitzt seit Oktober 2002 einen Landschaftsplan²².

Der Landschaftsplan stellt für den kleineren östlichen Bereich „Wertstoffhof“ und für den größeren westlichen Bereich „Nadelwald“ dar.

3.2.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde Mammendorf hat folgende örtliche Bauvorschriften bzw. Satzungen erlassen:

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

3.3. Baugenehmigung

Für die östliche Hälfte der Fl.-Nr. 3889 liegt eine Baugenehmigung²³ für die „Errichtung eines Lagerplatzes mit Einfriedung“ mit Roteinträgen vor, der gemäß Art 91 Abs. 6 BayBO 1974 auf Widerruf genehmigt wurde.

3.4. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege²⁴ sind innerhalb des Änderungsbereiches bzw. in näherem Umfeld keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden. So befinden sich die nächsten Bodendenkmäler:

- D-1-7732-0037, östlich des Änderungsbereichs in ca. 240 m Entfernung
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Benehmen nicht hergestellt
- D-1-7732-0023, nordöstlich des Änderungsbereichs in ca. 250 m Entfernung
Siedlung der späten Bronze- oder der frühen Urnenfelderzeit. Benehmen nicht hergestellt

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege²⁵ führt hierzu aus:

„Aufgrund der Nähe und Dichte vor- und frühgeschichtlicher Siedlungen im Süden und Westen von Mammendorf (vgl. hierzu die Darstellung im Bayerischen Denkmatalas) und der hierdurch dokumentierten besonderen Siedlungsgunst, muss auch im Änderungsbereich mit der Aufdeckung weiterer, bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden, zumal im unmittelbar nördlichen Bereich der Änderungsfläche (Kiesgrube Selmayr) mindestens eine Siedlungsgrube des späten Mittelalters beobachtet werden konnte. Diese vermuteten Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.“

3.5.2. Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich²⁶ sind keine festgesetzten „Überschwemmungsgebiete“, „wassersensible Bereich (Auen und Niedermoore)“ oder Oberflächengewässer vorhanden. Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten liegen nicht vor.

3.5.3. Wald

Südlich und westlich des Änderungsbereichs schließt eine Waldfläche nach dem Waldgesetz an. In der Waldfunktionskarte²⁷ wird der westlich anschließende Wald forstlich als „Privatwald“ und der südlich anschließende Wald als „Staatswald (BaySF)“ bezeichnet. Die beiden Waldfläche sind nicht mit einer besonderen Bedeutung qualifiziert.

4. UMWELTBERICHT

4.1. Einleitung

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

²² Jörg Jessacher, Landschaftsarchitekt BDLA, Längenmoos, 19.11.2002

²³ Bescheid des Landratsamtes (Fürstenfeldbruck) vom BV.-NR. 30/74 vom 24.06.1975

²⁴ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/ Thema: „Planen und Bauen“, „Denkmaldaten“ Datenabruf: Sept. 2015

²⁵ Schreiben vom 28.04.2017 im Rahmen des Verfahrens zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 4 Abs. 1 BauGB

²⁶ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/ Thema: „Naturgefahren“, „Hochwasser“ Datenabruf: 04-2018

²⁷ Waldfunktionskartierung: Waldfunktionskarte für den Landkreis Aichach-Friedberg, in Kraft seit 09-2013, Erstellt am 16.10.2013, Datenabruf: 04-2018

4.1.1. **Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes**

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes „Sondergebiet Kranverleih - Bauhof“ sollen die baurechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des gemeindlichen Bauhofes sowie für die Verlagerung und Erweiterung eines Gewerbebetriebes (Kranverleih) geschaffen werden. Hierzu werden ein Sonstiges Sondergebiet (Kranverleih) und eine Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Öffentlicher Verwaltung dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Bauhof) festgesetzt.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Belange des Gemeinwohls zu befriedigen und die örtliche Gewerbestruktur zu erhalten und zu stärken. Ferner sollen die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und des Artenschutzes berücksichtigt werden und bestehende Ressourcen (Nassenhausener Straße) genutzt werden.

4.1.2. **Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 720 m südwestlich von Mammendorf, südlich der Nassenhausener Straße, westlich des bestehenden gemeindlichen Bauhofes und nördlich der Gemeindegebietsgrenze von Adelshofen. Er liegt zwar außerhalb des Hauptsiedlungsgebietes von Mammendorf, allerdings innerhalb eines intensiv gewerblich vorbelasteten Gebietes (Bauhof, Wertstoffhof, Kieswerk mit Natursteinhandel).

Der Flächenbedarf für das Vorhaben beträgt insgesamt rund 1,63 ha, davon ca. 0,4 ha für die Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Verwaltung / Bauhof und ca. 1,18 ha für das Sonstige Sondergebiet Kranverleih sowie 0,05 ha für öffentliche Verkehrsfläche. Die Baugebietseingrünung nimmt hierbei eine Flächengröße von insgesamt rund 2.050 m² ein.

Der bestehende gemeindliche Bauhof soll auf der westlich des Feld- und Waldweges Fl.-Nr. 1143, Gemarkung Mammendorf, angrenzenden bisherigen Lagerfläche eines Kranverleihs erweitert werden. Hierzu ist wiederum eine Verlagerung des Kranverleihs auf die westlich angrenzende, bislang landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche erforderlich. Weiterhin soll eine Vergrößerung dieses Gewerbebetriebes ermöglicht werden. Beim gegenständlichen Vorhaben sind Abrissarbeiten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten u.a. im Wesentlichen die Art und das Maß der Nutzung sowie die Festlegung der Baugrenzen, Vorgaben bezüglich der baulichen Gestaltung, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Grünordnung (Baugebietseingrünung). Bezüglich detaillierter Erläuterungen zu den getroffenen Festsetzungen wird auf das Ziffer 6 - Planinhalt verwiesen.

4.1.3. **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Als Grundlagen für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z.B. aktueller Stand des BauGB, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt sowie als übergeordnete Planung der Flächennutzungsplan (30. Änderung „Bauhof/Sondergebiet“ mit Stand vom 12.12.2017) und der Landschaftsplan (Stand: 2002) der Gemeinde Mammendorf ausgewertet.

Baugesetzbuch

Das BauGB strebt nach § 1 Abs. 5 BauGB folgende Ziele an:

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt;
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen;
- Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung;
- Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt;
- Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes;

Des Weiteren sind nach § 1a BauGB die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung (BNatSchG) zu berücksichtigen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen.

Diese Vorgaben werden bei der gegenständlichen Planung durch die Festlegung umfangreicher Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (vgl. Ziffer 4.3.1) berücksichtigt.

Landesentwicklungsplan Bayern/Regionalplan München / Flächennutzungsplan

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan München) wurden jeweils bereits bei der zugehörigen 30. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bauhof/Sondergebiet“ mit Stand vom 12.12.2017 berücksichtigt. Diese wurde vom Landratsamt Fürstenfeldbruck mit Bescheid vom 14.05.2018 endgültig genehmigt.

Die Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechen den Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Fürstentum Fürstentum (Stand 1999):

Das Plangebiet befindet sich zwar nicht innerhalb eines Schwerpunktgebietes, liegt jedoch im Bereich einer überregionalen Verbundachse für Feuchtlebensräume mit dem folgenden Ziel:

- Optimierung des Maisach- und Erlbachtals als naturraumübergreifende Verbundachse der Hoch- und Niedermoorstandorte durch Förderung einer naturnahen Auendynamik und -struktur bei Extensivierung der Nutzung und Erhöhung des Grünlandanteils sowie Renaturierung und Pflege der Flachmoore.

Beim gegenständlichen Plangebiet handelt es sich nicht um einen Hoch- oder Niedermoorstandort. Somit steht der Bebauungsplan der genannten Zielsetzung nicht entgegen.

Für die westlich und südlich angrenzende Waldfläche ist als Entwicklungsziel formuliert:

- Erhaltung und Optimierung naturnaher Waldbestände mit standortheimischer Bestockung durch standortgerechte Verjüngungsverfahren, Förderung des Struktureichtums wie Alt- und Totholz als wichtige Habitatstrukturen sowie breiter Übergangszonen am Rand der Waldflächen;

Das Ziel „Förderung breiter Übergangszonen am Rand der Waldflächen“ wird durch die gegenständliche Bauleitplanung im Rahmen der Grünordnung im Waldrandbereich berücksichtigt und konkretisiert.

4.2. Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Plangebietes im Dezember 2017) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht. Insgesamt werden dabei sechs Stufen unterschieden: ohne, geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit.

4.2.1. Schutzgut: Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Den geologischen Untergrund²⁸ des Plangebietes stellen würmeiszeitliche Schotterablagerungen mit kiesig, sandigem Untergrund dar. Das Gelände ist weitgehend eben.

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern²⁹ handelt es sich beim anstehenden Bodentyp fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Der Geltungsbereich kann hinsichtlich seiner natürlichen Bodenfunktionen in zwei Teilbereiche unterschieden werden:

Der westliche Teil wird derzeit in einer Größenordnung von ca. 8.055 m² als Grünland genutzt.

In der Bodenschätzungskarte³⁰ wird dieser Bereich wie folgt eingestuft:

Kulturart: Acker; Bodenart: sandiger Lehm (sL); Zustandsstufe 5 (geringe Ertragsfähigkeit, 10 bis 20 cm mächtige humushaltige Krume), D (Diluvium, durch Anschwemmung und Gletscherablagerung entstanden); Ackergrundzahl 50; Ackerzahl 46 (von maximal 100).

Gemäß dem Leitfaden³¹ "Das Schutzgut Boden in der Planung" wurde der im Plangebiet vorkommende Boden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen bewertet.

Arten- und Biotopschutzfunktion:	mittlere Funktionserfüllung
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:	mittlere Funktionserfüllung
Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	mittlere Funktionserfüllung
Natürliche Ertragsfähigkeit:	mittlere Funktionserfüllung
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:	geringe Funktionserfüllung
Schutzwürdigkeit:	mittel

Infolge der bisherigen Nutzungen ist eine Vorbelastung dieser Böden durch Verdichtung sowie Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln durch die Landwirtschaft gegeben.

Der östliche Teil weist eine Größe von ca. 6.705 m² auf, ist baulich bereits verändert und als wassergebundene Schotterfläche angelegt. Seit 1975 liegt eine Baugenehmigung für einen Lagerplatz vor.

²⁸ Bayer. Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern, Geologische Karte von Bayern Maßstab 1:500.000, Datenabruf 2018

²⁹ Bayer. Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern, Übersichtsbodenkarte von Bayern Maßstab 1:25.000, Datenabruf Februar 2018

³⁰ Bayer. Staatsministerium für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus>, Bodenschätzung, Datenabruf Februar 2018

³¹ Bayer. Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003

Die Fläche wird dementsprechend von einem Gewerbebetrieb (Kranverleih) genutzt. Es bestehen in diesem Bereich somit erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Der bestehenden Feld- und Waldweg Fl.-Nr. 1143 weist eine Fläche von 550 m² auf.

Im gesamten Plangebiet sind 1.020 m² mit Gehölzen bestanden.

Altlasten/Altlastenverdachtsstandorte sind im Plangebiet nicht, jedoch in der unmittelbaren Nähe bekannt (Näheres siehe Ziffer 2.4.1 - Altlasten/Altlastverdachtsfläche).

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es zu einer tatsächlichen Veränderung/Überformung bzw. baulichen Neu-Inanspruchnahme einer ca. 7.220 m² umfassenden Teilfläche der lokal weit verbreiteten mineralischen Bodenarten mittlerer Ertrags- und Schutzwürdigkeit. Diese Fläche wird als Grünland genutzt. Weiterhin werden ca. 445 m² Gehölzfläche beansprucht.

Darüber hinaus erfolgt eine Inanspruchnahme des o.g. Lagerplatzes in einer Größenordnung von 6.065 m², für welchen bereits seit 1975 eine Baugenehmigung vorliegt.

Der Flächenbedarf für Eingrünungsmaßnahmen beträgt ca. 2.050 m².

Hinweis: Die hier genannten Zahlenwerte weichen von den Werten in Tab. 2, Ziffer 4.3.2 ab, da bei der Eingriffsbilanzierung die Pflanzbindungen und Pflanzgebote z.T. zu den Baugrundstücken zu rechnen sind.

Grundsätzlich müssen Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z.B. DIN 19731) bodenschonend ausgeführt werden. Bei Abtrag/Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert oder vor Ort direkt wiedereingebaut wird. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB). Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche werden daher als von **mittlerer Erheblichkeit** eingestuft.

Anlagenbedingt bzw. durch die Bebauung des Plangebietes (Gebäude, Erschließungs- und Lagerflächen, etc.) mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,8 kommt es zu einem hohen Nutzungsgrad. Es ist von einer nachhaltigen Versiegelung und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) mit vergleichsweise hoher Intensität auszugehen. Durch die Verwendung sickerfähiger Beläge können diese Beeinträchtigungen allerdings minimiert werden. Zusammenfassend sind die anlagebedingten Umweltauswirkungen mit einer **mittleren bis hohen Erheblichkeit** einzustufen.

Bezüglich einer detaillierten Aufstellung der Flächennutzungen wird auf die Flächenverteilung in Ziffer 7 der Begründung verwiesen.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (u.a. Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stellplätze, Betriebsabläufe, Stoffflüsse allgemein (wie z.B. Streusalzeinsatz)) ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt - von **geringen bis mittleren Auswirkungen** auszugehen.

Zusammenfassend ist aufgrund von Bestandssituation, Art und Größenordnung des Vorhabens sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Boden und Fläche** auszugehen.

4.2.2. Schutzgut: Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer: Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Rund 220 m östlich verläuft der Erlbach in nördlicher Richtung. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG)³² und der Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines (festgesetzten) Überschwemmungsgebietes.

Oberflächengewässer sind vom Vorhaben somit nicht betroffen.

Grundwasser: Gemäß den Darstellungen des IÜG befindet sich das Plangebiet auch nicht innerhalb eines "Wassersensiblen Bereiches".

Langjährige Grundwasseruntersuchungen liegen zum derzeitigen Stand nicht vor. Im Hinblick auf die ehem. Nassauskiesungen bzw. bestehenden Baggerseen in der unmittelbaren Umgebung ist von einem mittleren Grundwasserflurabstand (ca. 5 m - 6 m) auszugehen. Wasserschutzgebiete sind im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden bzw. i.V.m. dem Vorhaben nicht betroffen.

Aufgrund des geologischen Untergrundes (Kies) ist eine gute Sickerfähigkeit des Untergrundes zu erwarten. Allerdings sind Stauschichten und damit verbundenes Schichtenwasser nicht grundsätzlich auszuschließen.

³² Bayer. Landesamt für Umwelt: www.lfu/wasser/kartendienst/index.html, Datenabruf Februar 2018

Vorbelastungen bestehen durch landwirtschaftliche Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträge sowie bereits bestehende Versiegelungen.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt besteht v.a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen bzw. Bereichen mit tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial, wie z.B. in Verbindung mit Erschließungsflächen und Baugruben (Unterkellerungen, Bauwerksfundamente), durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Insgesamt ist unter Berücksichtigung eines mittleren Grundwasserflurabstand von baubedingten Umweltauswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Grundwasser auszugehen.

Anlagenbedingt wird durch das geplante Vorhaben mit hohem Versiegelungsgrad der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens nachhaltig reduziert. Hierdurch besteht die Gefahr, dass die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate insgesamt verringert wird. Um dieser Beeinträchtigung entgegenzuwirken, soll das unverschmutzte und gering verschmutzte Niederschlagswasser möglichst vollständig entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften versickert werden (vgl. Satzung Ziffer C 3.6). Darüber hinaus ist die Verwendung sickerfähiger Beläge in Bereichen mit geringer bis mittlerer Belastungsintensität verbindlich festgesetzt. In Bereichen mit hoher Belastungsintensität und damit hoher potenzieller Verschmutzungsgefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist die Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften vorzunehmen.

Von einem Eindringen der Baukörper in das Grundwasser ist aufgrund des Grundwasserflurabstandes nicht auszugehen. Im Hinblick auf die Bestandssituation sowie aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist damit anlagenbedingt von Umweltauswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Wasser auszugehen.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (u.a. Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stellplätze, Betriebsabläufe / Stoffflüsse allgemein (wie z.B. Streusalzeinsatz)) sind - u.a. den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt - **geringe Auswirkungen** gegenüber dem Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

Zusammenfassend ist aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens sowie hinsichtlich des mittleren Grundwasserflurabstandes und der geplanten Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung - stets unter Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen - von Umweltauswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Grundwasser** auszugehen.

4.2.3. Schutzgut: Klima/Lufthygiene

Bestand und Bewertung

Die Wiesenfläche des Plangebietes ist aufgrund von Nutzung und Vegetationsbestand grundsätzlich als Kalt- und Frischluft-Entstehungsgebiet anzusprechen. Der mit einer wassergebundenen Decke teilversiegelte Lagerplatz hat keine besondere Funktion für das Lokalklima. Aufgrund der umgebenden Waldflächen und Heckenstrukturen innerhalb des Plangebietes befindet sich das Plangebiet in einem vergleichsweise windgeschützten Bereich und ist gut mit Frischluft versorgt, hat selbst jedoch keine Bedeutung für die Frischluftversorgung des Siedlungsbestandes von Mammendorf.

Geringfügige Vorbelastungen der lufthygienisch-kleinklimatischen Situation bestehen in Form von Staub- und Abgasimmissionen durch die nördlich befindlichen Kiesabbauflächen und die Nassenhausener Straße.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt sind temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.) zu erwarten. Diese sind im Hinblick auf das Vorhaben und dessen Lage in einem vorbelasteten Bereich insgesamt als **gering** und überwiegend lokal auftretend zu beurteilen.

Anlagenbedingt büßt das Plangebiet im Bereich der bestehenden Grünlandfläche durch die Überbauung seinen Status als Kalt- und Frischluft-Entstehungsgebiet weitgehend ein und durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und befestigten Lager-/Verkehrsflächen ist von einer geringfügigen Erhöhung der lokalen Temperatur auszugehen. Die geplanten Gehölzpflanzungen leisten einen Beitrag zur Minimierung dieser Auswirkungen durch ihre mittel- bis langfristige wirksame Funktion für die Frischluftentstehung und Staubfilterung. Es besteht keine klimatische Bedeutung des Plangebietes für den Siedlungsbestand. Auch sind Beeinträchtigungen in Bezug auf den lokal und überörtlich wirksamen Kaltluft-Abfluss auszuschließen, da sich das Plangebiet zwischen bestehender Bebauung und Waldflächen befindet und dadurch bereits eine Barriere für den Kaltluft-Abfluss in diesem Bereich vorhanden ist. Die anlagenbedingten Umweltauswirkungen selbst sind daher mit insgesamt **geringer Erheblichkeit** zu bewerten.

Betriebsbedingt ist in Verbindung mit dem Vorhaben von einer lediglich geringfügig steigenden Anzahl von Fahrzeugbewegungen sowohl im Plangebiet selbst (Transport- und Werksverkehr) als auch auf den Erschließungsstraßen (Ziel- und Quellverkehr) auszugehen, da es sich beim gegenständlichen Vorhaben um eine Verlagerung und Erweiterung bereits bestehender Betriebe und Anlagen - nicht um eine Neuansiedlung - handelt. Insgesamt sind die betriebsbedingten Umweltauswirkungen damit von einer **geringen Erheblichkeit** zu bewerten.

Zusammenfassend sind aus den o.g. Gründen Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Lokalklima/Lufthygiene** zu erwarten.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen.

Da sich die Baugrenzen in einem Abstand von lediglich 4 m zum Waldbestand befinden und die üblicherweise empfohlene Baumfallzone von 25 m nicht eingehalten wird, kann eine erhöhte Gefährdung der zukünftigen Bebauung durch Windwurf und Baumfall bei Stürmen / Orkanen nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde sind besondere bauliche Vorkehrungen im Windwurfbereich von Bäumen zu treffen (vgl. Satzung Ziffer C 3.1).

4.2.4. Schutzgut: Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Plangebietes sind keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- amtlich kartierten Biotope³³

vorhanden.

Das nächstgelegene nationale und europäische Schutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von rund 2,8 km nordwestlich: Hierbei handelt es sich um das Natur- und Landschaftsschutzgebiet bzw. FHH-Gebiet „Haspelmoor“. Durch das gegenständliche Vorhaben besteht keine Betroffenheit.

Die nächstgelegenen amtlich kartierten Biotope befinden sich in einer Entfernung von 200 m südwestlich / südlich (Biotop-Nr. 7832-0203-001 - Säume und naturnahe Waldreste nördlich von Pfaffenhofen) und 500 m westlich (Biotop-Nr. 7732-0092-001 - Heckenstrukturen südwestlich Peretshofen). Es besteht ebenfalls keine Betroffenheit durch das Vorhaben.

Realnutzung, Grünbestände, Pflanzen

Das Plangebiet lässt sich in zwei Abschnitte gliedern.

Beim östlichen Abschnitt (rund 6.705 m²) handelt es sich um eine wassergebundene Schotterfläche, für welche bereits seit 1975 eine Genehmigung als Lagerplatz besteht und die derzeit durch einen Gewerbebetrieb (Kranverleih) entsprechend genutzt wird. Der wassergebundene Feld- und Waldweg (Fl.-Nr. 1143 - öffentliche Verkehrsfläche) bildet die östliche Grenze des Plangebietes und dient u.a. als Zufahrt zum Bauhof.

Der westliche Abschnitt (8.055 m²) besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche/Fettwiese (vgl. auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP -³⁴ Ziffer 4.2.4).

Nördlich dieser beiden Flächen ist als Abgrenzung zur Nassenhausener Straße eine Feldhecke vorhanden, die nach Art. 16 BayNatSchG als Landschaftsbestandteil geschützt ist. Im westlichen Abschnitt entlang der Grünlandfläche handelt es sich um einen vergleichsweise dichten Gehölzbestand. Im Bereich der Lagerfläche hingegen ist der Bestand lückig und es bestehen Beeinträchtigungen durch Ablagerungen / Aufschüttungen. Dies trifft auch auf die Baum- und Strauchhecke im östlichen Randbereich zu.

Direkt westlich und südlich schließen an das Plangebiet Mischwaldflächen an. Nördlich der Nassenhausener Straße befinden sich ein großflächiges Kiesabbaugebiet mit z.T. bereits rekultivierten und gut eingegrüntem Grundwasseraufschlüssen, Betriebsanlagen, Lagerflächen, ein Kieswerk mit Erdbau und Natursteinhandel der Firmen Selmayr.

³³ LfU Bayern, Fachinformationssystem Naturschutz, https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm, Datenabruf Februar 2018

³⁴ AVEGA (Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen): Gemeinde Mammendorf - Gutachten zum Amphibienvorkommen im Umgriff des geplanten Bebauungsplans zur Erweiterung des Bauhofs (incl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), Stand: 07.08.2017



Abb. 5:
Blick auf die Grünlandfläche
von Osten in Richtung
Westen



Abb. 6:
Blick auf die bestehende
Lagerfläche und
Nassenhausener Straße
von Osten in Richtung Westen



Abb. 7:
Blick auf die bestehende
Lagerfläche von Norden in
Richtung Süden

Tiere

Fundstellen bzw. Fundflächen bedeutsamer Tierarten sind in der Artenschutzkartierung³⁵ innerhalb des Plangebietes nicht aufgeführt.

³⁵ Bayer. Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung (ASK), Stand Dezember 2017

Grundsätzlich ergeben sich durch die Artenschutzkartierung in der Umgebung Hinweise auf das Vorkommen von nach EU-Recht und national geschützten Tierarten sowie Arten der Roten Liste im räumlich-funktionalen Umgriff des Vorhabenbereiches und damit auch eine potenzielle (Teil-)Nutzung des Vorhabenbereiches. Die nächstgelegenen Fundpunkte / -flächen der Artenschutzkartierung (ASK) sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Fundpunkt / -fläche	Lage	Beschreibung
7732-0394	nördlich angrenzend	Staatsstraße Mammendorf - Nassenhausen; Nachweis aus dem Jahr 2007: Ringelnatter RLB (3), (bg)
7732-0005	20 m nördlich	Rekultivierte Kiesgrube (Selmayr); Nachweise aus dem Jahr 2004: Erdkröte, Grasfrosch RLB (V), Laubfrosch RLB (3) + (sg), Teichmolch RLB (V), Wechselkröte RLB (1) +(sg); alle bg
7732-0006	50 m westlich	Ehemalige Kiesgrube, Ufer- und Verlandungsbereiche; Nachweise aus den Jahren 1983-2004: Diverse Libellen- und Amphibienarten
7832-515	150 m südlich	Nadelwald; Nachweise aus dem Jahr 2005: Mäusebussard (sg), Pirol RLB (V); <i>Nutzung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat möglich;</i>
7832-516	750 m südwestlich	Einzelbäume in der Feldflur; Nachweis aus dem Jahr 2005: Schwarzmilan (sg); <i>Nutzung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat möglich;</i>
7732-0476	350 m nordwestlich	Ackerland; Nachweis aus dem Jahr 2006: Kiebitz RLB (2) + (sg)

Tab. 1: Fundpunkte / Fundflächen der Artenschutzkartierung (ASK)

RLB: Rote Liste Bayern, (V) Vorwarnstufe, (3) gefährdet, (2) stark gefährdet, (1) vom Aussterben bedroht

(bg): besonders geschützt nach Bundes-Artenschutzverordnung (BartSchV), (sg) streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) / Richtlinie 92/43/EWG³⁶; alle Vogelarten europäisch geschützt gemäß Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie VRL);

Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Nördlich der Nassenhausener Straße liegt die ehem. Nassauskiesung der Fa. Selmayr. Diese stellt ein Laichhabitat für verschiedene Amphibienarten dar. Daher wurde im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplan-Verfahrens bzw. der zugehörigen Flächennutzungsplan-Änderung im Jahre 2017 hinsichtlich der möglichen Betroffenheit der Tierartengruppe der Amphibien ein „Gutachten zum Amphibienvorkommen im Umgriff des geplanten Bebauungsplanes zur Erweiterung des Bauhofs (incl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)“ von der Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen (AVEGA) mit Stand vom 07.08.2017 durchgeführt.

Die wesentlichen Ergebnisse sind nachfolgend aufgelistet:

- „(...) Im Frühjahr/Frühsummer 2017 konnte eine stabile Population des europarechtlich geschützten Laubfroschs nachgewiesen werden.
- Das Vorkommen der Wechselkröte, einer weiteren Anhang IV Art ist potenziell möglich (...). Außerdem wurden Erdkröte, Teich- und Grasfrosch, Berg- und Teichmolch nachgewiesen.
- Durch Vermeidungsmaßnahmen (Errichtung eines Amphibienzauns um das gesamte Flurstück vor der Laichzeit der Amphibien und vor der Bautätigkeit sowie einer angepassten dauerhaften Einfriedung des Geländes) kann eine Beeinträchtigung der Populationen trotz Durchführung der Bebauung vermieden werden.“ (vgl. Ziffer 8 - Gutachterliches Fazit)
- „Sonstige Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten können aufgrund von fehlenden Nachweisen bzw. fehlenden Habitatstrukturen mit Sicherheit ausgeschlossen werden.“ (vgl. Ziffer 4.2 - Sonstige streng und europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten).

Im Bereich der westlich angrenzenden Waldfläche sind drei Amphibientunnel unter der Nassenhausener Straße und nordseitig der Straße ein stationäres Amphibienleitsystem installiert. Südseitig der Straße wird im Frühjahr zur Laichzeit ein temporärer Amphibienzaun errichtet. Gemäß der vorliegenden saP (Kap. 7.2) wird die Wiesenfläche im westlichen Abschnitt des Bebauungsplanes von der Erdkröte als Wanderungsweg zum Erreichen des Baggersees (ehem. Nassauskiesung der Fa. Selmayr) genutzt.

³⁶ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

Potenzialanalyse für weitere Tierartengruppen

Vögel

Im Bereich der Feldheckenstrukturen innerhalb des Plangebietes sowie im angrenzenden Waldgebiet sind Brutvorkommen von Vögeln der Wald- und Gehölz(rand)lebensräume (z.B. Feldsperling, Mäusebussard, Rotmilan, Sperber, Goldammer) möglich. Dies wird auch durch die ASK-Nachweise im Umfeld bestätigt. Es ist eine Nutzung des Plangebietes zumindest als Teil-Nahrungshabitat möglich.

Ein Vorkommen von Offenlandarten, welche übersichtliche und weitläufige Feldfluren bevorzugen und Waldnähe meiden, wie beispielsweise Wiesenweihe, Kiebitz und Feldlerche, ist im Bereich der von Wald umgebenen Grünlandfläche nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Bei den Gehölzbeständen innerhalb des Plangebietes können aufgrund von Artenzusammensetzung (Sträucher) sowie Alters- und Größenstruktur geeignete Quartiere mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Im nahen Umfeld sind jedoch Quartiere im Waldgebiet möglich, so dass eine potenzielle Nutzung des Vorhabengebietes im Bereich der Waldränder als Jagd- bzw. Nahrungshabitat in Betracht kommt.

Säugetiere ohne Fledermäuse (Haselmaus)

Die Haselmaus kann verschiedenste Waldtypen besiedeln. Sie gilt als eine Charakterart artenreicher und lichter Wälder mit gut ausgebildeter Strauchschicht. Haselmäuse entlang von Straßen sind schon länger bekannt. Aktuelle Untersuchungen (SCHULZ et al. 2012) belegen inzwischen regelmäßige Vorkommen der Haselmaus in Gehölzen entlang von Straßen einschließlich Autobahnen, sofern diese zumindest teilweise an größere Wälder anschließen (www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen).

Im Eingriffsbereich stellt die vergleichsweise dichte Strauchhecke entlang der bestehenden Grünlandfläche einen potenziellen Lebensraum für die Haselmaus dar. Die Gehölzbestände im nördlichen und östlichen Randbereich der Lagerfläche hingegen weisen aufgrund des lückigen Bestandes ohne dichte Strauchschicht keine Habitataignung auf.

Reptilien (Kriechtiere) / Zauneidechse

Die wärmeliebende Zauneidechse besiedelt ein breites Biotopspektrum von strukturreichen Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik mit vielfältigen Strukturelementen wie vegetationsarmen Flächen, trockene und gut isolierte Winterquartiere, Lesesteinhaufen, Baumstümpfen, Totholz, grabfähiger Boden etc.).

Der überwiegende Teil des Eingriffsbereiches besteht aus einer intensiv genutzten Grünlandfläche und einer Lagerfläche für Mietkräne, die sich aufgrund der intensiven Nutzungen und der Strukturarmut als Habitat für Zauneidechsen nicht eignen. Die Feldhecke im Norden und Osten des Geltungsbereiches mit Boden-/Kiesablagerungen ist als Lebensraum grundsätzlich geeignet, unterliegt jedoch aufgrund der angrenzenden intensiven Nutzungen häufigen und vielfältigen Störungen, wodurch die Habitataignung erheblich eingeschränkt wird. Ein Vorkommen ist daher nicht wahrscheinlich (vgl. auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)).

Vorbelastungen

Es bestehen bereits Vorbelastungen des Plangebietes durch unterschiedliche Nutzungen. Innerhalb des Plangebietes sind dies die intensive Grünland- und Lagerflächennutzung. Im räumlich-funktionalen Umgriff verursachen die Straßentrasse der Nassenhausener Straße, der großflächige Kiesabbau und der bestehende Bauhof / Wertstoffhof Beeinträchtigungen in Form von Zerschneidung, Barrierewirkung, Kollisionsrisiko, Lärm-, Staub- und Schadstoffmissionen, Erschütterungen sowie optische Störungen (Beleuchtung, Lichtmissionen).

Auswirkungen und Ergebnis

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen **während der Bauphase** zeigen sich in der temporären Störung der näheren Umgebung durch z.B. Baulärm, Erschütterungen, Staubbelastung und optische Störungen (Lichtmissionen). Den davon betroffenen Strukturen (Mischwald und Feldheckenstrukturen) kommt insgesamt eine mittlere ökologische Bedeutung zu. Diese baubedingten Störungen wirken sich allerdings nur temporär aus, so dass keine erhebliche und nachhaltige Störung gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG der Arten zu erwarten ist. Unter Berücksichtigung der o.g. Vorbelastungen ergibt sich keine erhebliche zusätzliche Störung.

Bei Realisierung des Vorhabens müssen im Zuge der Baufeldräumung maximal 445 m² Feldheckenstruktur – insbesondere für die Anlage Zufahrten von der Nassenhausener Straße im Bereich der nördlichen Eingrünung und die Verbindung zwischen dem bestehenden Bauhof und dessen Erweiterung im Bereich östlichen Eingrünung - gerodet werden. Hierbei besteht die Gefahr, dass Fortpflanzungsstätten, Entwicklungsformen und/oder Jungtiere von Vögeln (Gehölzbrüter/Gehölzrandbrüter) und potenziell der Haselmaus beschädigt und/oder zerstört werden. Die Gehölzrodung darf daher nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit stattfinden, d.h. ausschließlich von Anfang Oktober bis Ende Februar. Im Übrigen wird auf die Bewertung der anlagebezogenen Auswirkungen (s.u.) verwiesen.

Darüber hinaus (und insbesondere während der Amphibienwanderung im Frühjahr) besteht eine hohe Kollisionsgefahr für Amphibien. Es ist daher erforderlich, vor der Laichzeit der Amphibien und vor der Bautätigkeit einen temporären Amphibienzaun um das gesamte Baugrundstück zu errichten, damit die Amphibien nicht in die Baustelle gelangen.

Durch die getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können baubedingte Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 (Tötungs- und Schädigungsverbot) vermieden werden.

Es ist baubedingt deshalb von einer **geringen bis mittleren Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

Anlagenbedingt kommt es zu einem Verlust einer ca. 7.220 m² großen intensiv genutzten Grünlandfläche. Darüber hinaus gehen Gehölzbestände (Feldhecke) in einer Größenordnung von maximal rund 445 m² verloren. Grundsätzlich kommt es durch die geplante Überbauung zu einer weiteren Reduzierung der Offenlandlebensräume (z.B. Nahrungshabitate für Greifvögel und andere Vogelarten). Allerdings handelt es sich diesbezüglich bei der Neu-Inanspruchnahme um eine vergleichsweise kleine Fläche und es kann davon ausgegangen werden, dass in der Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen, so dass ein essenzieller Verlust von Nahrungshabitaten durch das Vorhaben nicht besteht und somit kein Störungsverbot gemäß § 44 (2) BNatSchG vorliegt.

Hinweis: Die hier genannten Zahlenwerte weichen von den Werten in Tab. 2, Ziffer 4.3.2 ab, da bei der Eingriffsbilanzierung die Pflanzbindungen und Pflanzgebote z.T. zu den Baugrundstücken zu rechnen sind.

In Zusammenhang mit den festgesetzten Maßnahmen zur Baugebietseingrünung (Weitestgehende Erhaltung der Gehölzbestände entlang der Nassenhausener Straße und Gehölzneupflanzungen unter Verwendung von Arten der potenziell natürlichen Vegetation in einer Größenordnung von rund 2.050 m²) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Die Funktion der vom Vorhaben im räumlichen Zusammenhang potenziell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der aufgeführten Tierarten kann daher auch weiterhin erfüllt werden. Es ist anlagenbedingt deshalb von einer **geringen bis mittleren Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen. Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG werden nicht erfüllt.

Betriebsbedingt sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere insbesondere durch die Erhöhung von Fahrzeugbewegungen i.V.m. Betriebsabläufen und Störungen durch Lärm, Erschütterung, Beleuchtung, etc. zu erwarten. Diese sind jedoch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen nicht erheblich. Für Amphibien ist zunächst mit der Überbauung von Grünlandflächen (Wanderkorridor) eine erhöhte Kollisionsgefahr durch das Planvorhaben anzunehmen - insbesondere während der Amphibienwanderung im Frühjahr. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1 (Tötungsverbot) ist daher das Betriebsgelände dauerhaft mit einer 0,50 m hohen, nicht überkletterbaren Einfriedung (Zaunsockel) zu umgeben, damit die Amphibien möglichst nicht auf die Betriebsgelände gelangen können.

Eine gefahrlose Umwanderung dieser künftigen „Barriere“ ist im Bereich der westlich angrenzenden Waldfläche möglich. Hier wurde nordseitig der Nassenhausener Straße bereits ein stationäres Amphibienleitsystem mit drei Durchlässen zum nördlich gelegenen Laichgewässer installiert. Südlich der Nassenhausener Straße wird während der Wanderungszeit ein temporärer Amphibienschutzzaun verwendet.

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems ist mit den getroffenen Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen daher nicht zu erwarten (vgl. Gutachten / saP, AVEGA, 07.08.2017).

Bezüglich der Beleuchtung / Ausleuchtung des Sondergebietes bzw. des Betriebsgeländes (Bauhof) ist darauf zu achten, dass diese auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt wird und zu den Nachtzeiten bzw. außerhalb der Betriebszeiten weitgehend eingestellt wird (mit Ausnahme unbedingt erforderlicher Notbeleuchtungen). Für die Wege- und Außenbeleuchtung soll aufgrund der Waldrandnähe insekten- und fledermausfreundliches Licht (Lichtpunkthöhe und Lichtspektrum mit geringer Anlockungsgefahr für Insekten und Fledermäuse (z.B. LED- Leuchten mit Abschirmung gegen Streulicht)) verwendet werden.

Betriebsbedingt ist von einer **geringen bis mittleren Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt. Weiterhin können nach derzeitigem Kenntnisstand auch Beeinträchtigungen gegenüber den im Hinblick auf den nationalen Artenschutz bzw. nach nationalem Recht "besonders" geschützten Arten (insbesondere schutzwürdige Artvorkommen wie beispielsweise Arten der Roten Liste) mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind in Verbindung mit dem Vorhaben aufgrund der Bestandssituation, der artenschutzfachlichen Gesamteinschätzung und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung Umweltauswirkungen von **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologischer Vielfalt** zu erwarten.

4.2.5. **Schutzgut: Mensch (Erholung)**

Bestand und Bewertung

Durch seine Lage direkt an der Nassenhausener Straße und im Umfeld intensiver Flächennutzungen sowie in Folge der landwirtschaftlichen Nutzung weist das Plangebiet weder eine Bedeutung für die direkte Erholung noch eine besondere Bedeutung für die indirekte Erholungsnutzung (Landschaftsgenuss / Naturerlebnis / Blick in die freie Landschaft) auf. Auch besteht aufgrund der Entfernung zur Ortschaft Mammendorf bzw. zum nächstgelegenen Wohngebiet keine Funktion als wohnungsnaher Erholungsraum. Eine Wegeerschließung der Wiesenfläche für die Erholungsnutzung ist nicht vorhanden. Aufgrund der bestehenden Grünstrukturen besteht nur eine geringe Einsehbarkeit des Plangebietes.

Der Feld und Waldweg westlich des Bauhofes mit Parkplatz dient für die Erschließung bzw. Nutzung der angrenzenden Waldflächen als Erholungsraum.

Innerhalb des Plangebietes sowie im räumlich-funktionalen Umfeld bestehen intensive Flächennutzungen (Lagerplatz mit Kranverleih und Werkskran, Flächen für die Kiesaufbereitung mit Werksanlagen, Natursteinhandel, Bauhof, Wertstoffhof) mit entsprechenden Lärm- und Staubemissionen.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es vor allem während der Realisierung der Planung (Baumaterial, Baumaschinen, etc.) zu einer temporären optischen und akustischen Beeinträchtigung der Landschaft. Diese ist jedoch aufgrund der eingeschränkten Einsehbarkeit und der bestehenden Vorbelastungen im Umfeld mit einer **geringen Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung) zu bewerten.

Anlagen- und betriebsbedingt erfolgt durch die geplante Überbauung mit zusätzlichen Gebäuden eine weitere bauliche und technische Überprägung der (Erholungs-)Landschaft. Allerdings besitzt die Fläche nur eine geringe Attraktivität und somit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch die Verlagerung des Kranverleihs sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zur Verringerung des Eingriffes wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen und gelagerten / teilaufgestellten Kranbauteile auf 16 m beschränkt, lediglich für den bestehenden Werkskran ist eine Hakenhöhe von 40 m zulässig. Die Höhe der westlich und südlich angrenzenden und östlich gelegenen Waldflächen liegt bei ca. 20 - 25 m. Somit besteht in diesen Bereichen bereits eine wirksame Eingrünung und Abschirmung zur freien Landschaft. Die Heckenstruktur entlang der Nassenhausener Straße weist allerdings eine geringere Höhenentwicklung als die zulässige Bauhöhe von 16 m auf. Als Maßnahme zur Minimierung ist daher eine Ergänzung dieser Heckenstruktur (auch mit hochwüchsigen Laubbäumen) geplant. Weiterhin wirken die bestehenden Grünstrukturen im Randbereich des nördlichen Baggersees (ehem. Nassauskiesung der Fa. Selmayr) ebenfalls als weiträumig wirksame Eingrünung. Die für die Erholungsnutzung geeignete Wegeverbindung zwischen altem und neuem Bauhof wird erhalten. Insofern werden die anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen als von einer **geringen zusätzlichen Erheblichkeit** bewertet.

Insgesamt ist aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die Erholungsnutzung, der vorhandenen Vorbelastungen sowie der bestehenden und geplanten Baugebieteingrünung von Umweltauswirkungen einer **geringen Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Mensch (Erholung)** auszugehen.

4.2.6. **Schutzgut: Mensch (Immissionsschutz)**

Bestand und Bewertung

Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich in einer Entfernung von rund 700 m weiter nordöstlich am Ortsrand von Mammendorf. Zwischen dem Siedlungsgefüge von Mammendorf und dem Plangebiet befindet sich das Kieswerk und Natursteinhandel der Firmen Selmayr.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt ist mit temporären Beeinträchtigungen der direkten Umgebung durch Baulärm und Emissionen des Baustellenverkehrs (z.B. Abgas-, Lärm- und Staubbelastungen) zu rechnen. Diese sind aufgrund der bestehenden Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung **ohne Erheblichkeit** in Bezug auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingt sind durch den vorhandenen Abstand und die zwischenliegenden Nutzungen ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch (Immissionsschutz-Wohnen) zu erwarten. Da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Betriebsverlagerung und Erweiterung - nicht um eine Neuansiedlung - handelt, ist lediglich von **geringfügig erhöhten Umweltauswirkungen** in Form von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen im Siedlungsbereich auszugehen.

Insgesamt sind durch das Vorhaben von Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)** zu erwarten.

4.2.7. **Schutzgut: Landschaftsbild**

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet selbst ist charakterisiert durch eine nahezu ebene Lage und landwirtschaftliche Grünlandnutzung sowie die bestehende Lagerfläche mit Kranverleih und Werkskran. Es besteht keine direkte Einsehbarkeit oder Fernwirkung, da im Westen und Süden Waldflächen angrenzen und im Norden zur Nassenhausener Straße hin bereits eine Feldhecke als Abschirmung und Eingrünung vorhanden ist.

Die Landschaft im direkten Umfeld ist nördlich der Nassenhausener Straße geprägt durch Kiesabbau mit großflächigen Grundwasseraufschlüssen, Lagerflächen, hohen Anlagen und Gebäuden zur Kiesaufbereitung und Natursteinhandel der Firma Selmayr. Dieses Gebiet ist mit Ausnahme des südwestlichen Bereiches bereits gut eingegrünt.

Östlich angrenzend befindet sich der Bauhof der Gemeinde Mammendorf mit großem Wertstoffhof. Südlich und westlich schließen Mischwaldflächen an. Diese Nutzungen befinden sich als eine Art Insel innerhalb der weitgehend ebenen und intensiv landwirtschaftlich genutzten Niederterrassenlandschaft.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes stellen die genannten Kiesabbauflächen mit z.T. hohen Gebäuden und Werksanlagen und sonstigen gewerblichen Nutzungen, u.a. bestehender Kranverleih mit Werkskran, sowie Bauhof und Wertstoffhof dar.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es vor allem während der Realisierung der Planung (Baumaterial, Baumaschinen, Baukräne etc.) zu einer temporären optischen Beeinträchtigung der Landschaft. Diese ist jedoch aufgrund der eingeschränkten Einsehbarkeit und der bestehenden Vorbelastungen im Umfeld mit einer **geringen Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild zu bewerten.

Anlagen- und betriebsbedingt kommt es durch die zusätzliche Überbauung (Betriebsgebäude, Lagerhallen, etc.) zu einer örtlich begrenzten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche und technische Überprägung. Die Fläche ist im Wesentlichen allerdings nur von Seiten der Nassenhausener Straße einsehbar und dies nur in eingeschränktem Maße. Durch die Verlagerung des Kranverleihs sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Zur Verringerung des Eingriffes wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen und gelagerten/teilaufgestellten Kranbauteile auf 16 m beschränkt, lediglich für den Werkskran ist eine Hakenhöhe von 40 m zulässig. Die Höhe der westlich und südlich angrenzenden und östlich gelegenen Waldflächen liegt bei ca. 20 - 25 m. Somit besteht in diesen Bereichen bereits eine wirksame Eingrünung und Abschirmung zur freien Landschaft. Die Heckenstruktur entlang der Nassenhausener Straße weist allerdings eine geringere Höhenentwicklung als die zulässige Bauhöhe von 16 m auf. Als Maßnahme zur Minimierung ist daher eine Ergänzung dieser Heckenstruktur (auch mit hochwüchsigen Laubbäumen) geplant. Weiterhin wirken die bestehenden Grünstrukturen im Randbereich des nördlichen Baggersees (ehem. Nassauskiesung der Fa. Selmayr) ebenfalls als weiträumig wirksame Eingrünung. Insofern werden die anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen als von einer **geringen Erheblichkeit** bewertet.

Insgesamt ist aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen sowie der vorhandenen und geplanten Eingrünung von Umweltauswirkungen einer **geringen Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Landschaftsbild** auszugehen.

4.2.8. Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter wie Boden- und Baudenkmäler befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht innerhalb des Plangebietes**³⁷. Die nächstgelegenen Bodendenkmäler befinden sich in einer Entfernung von 240 - 250 m. Laut Mitteilung des Landesamtes für Denkmalpflege konnte im unmittelbaren nördlichen Anschluss an das Plangebiet (ehem. Nassauskiesung der Fa. Selmayr) mind. eine Siedlungsgrube des späten Mittelalters beobachtet werden (vgl. Ziffer - Denkmalschutz).

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit Bodendenkmälern und archäologischen Bodenfunden sowie mit der Aufdeckung weiterer, bislang unbekannter Bodendenkmäler zu rechnen ist. So ist bei Bodeneingriffen jeglicher Art (Bauvorhaben und Erdarbeiten) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG (Grabungserlaubnis) einzuholen.

Sachgüter sind mit Ausnahme eines bestehenden Lagerplatzes (wassergebundene Decke) nicht vorhanden.

Auswirkungen und Ergebnis

Kulturgüter

Bau- und anlagenbedingt kann aufgrund der räumlichen Nähe zu Bodendenkmälern eine Aufdeckung und ggf. Überbauung weiterer, bislang unbekannter Bodendenkmäler nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es sind daher Umweltauswirkungen **geringer bis potenziell hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit Bodendenkmälern und archäologischen Bodenfunden

³⁷ Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), <http://geoportal.bayern.de/bayematlas-klassik>, Datenabruf Februar 2018

sowie mit der Aufdeckung weiterer, bislang unbekannter Bodendenkmäler zu rechnen ist. So ist bei Bodeneingriffen jeglicher Art (Bauvorhaben und Erdarbeiten) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG (Grabungserlaubnis) einzuholen.

Betriebsbedingt sind keine **Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Insgesamt ist somit von Umweltauswirkungen einer **geringen bis potenziell hohen Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Kulturgüter** auszugehen.

Sachgüter

Bau- und anlagenbedingt erfolgt eine Veränderung, Überformung und Überbauung eines bestehenden Lagerplatzes, welcher eine Befestigung durch eine wassergebundene Decke aufweist. Die Umweltauswirkungen auf dieses Sachgut werden mit einer **geringen Erheblichkeit** bewertet.

Betriebsbedingt sind keine **Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Insgesamt ist somit von Umweltauswirkungen einer **geringen Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Sachgüter** auszugehen.

4.2.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. der Verschlechterung der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Eintrag von Schadstoffen.

Durch die geplante Bebauung und damit technische Überprägung sind grundsätzlich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung und Immissionsschutz) sowie das Landschaftsbild zu erwarten. Die zugeordnete Vermeidungsmaßnahme „Erweiterung der Baugebietseingrünung“ allerdings bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich als Frischluftproduktionsflächen und Staubfilter auch positiv auf das Schutzgut Lokalklima/Lufthygiene auswirken.

Durch das geplante Vorhaben entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

4.2.10. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes würde bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als Grünland bewirtschaftet und als wassergebundener Lagerplatz genutzt werden. Die in den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.9 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben.

Demgegenüber könnte die dringend erforderliche Erweiterung des gemeindlichen Bauhofes in diesem Bereich nicht verwirklicht werden und die möglichen Synergieeffekte durch die Funktionseinheit mit den bereits bestehenden Anlagen des Bau- und Wertstoffhofes nicht genutzt werden.

4.2.11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Auf die Ausführungen in Ziffer 4.2.1 bis 4.2.9 wird verwiesen.

4.2.12. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf die Ausführungen in Ziffer 4.2.1 bis 4.2.9 wird verwiesen.

4.2.13. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Auf die Ausführungen in Ziffer 4.2.1 bis 4.2.9 wird verwiesen.

4.2.14. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u.a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass insbesondere Wertstoffe aus Gewerbe (z.B. Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe) und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle (bzw. gewerbliche Siedlungsabfälle) erzeugt werden. Gewerbliche oder industrielle Produktionsabfälle sind nicht zu erwarten, da es sich bei den zulässigen Nutzungen nicht um produzierendes Gewerbe handelt.

Alle Abfälle sind bevorzugt einer hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfallfraktionen sind der entsorgungspflichtigen Körperschaft bzw. dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (Abfallwirtschaftsunternehmen, Kommune, Verband) zu überlassen.

Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU³⁸ - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt.

Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen liegen werden. Insgesamt wird die betriebsbedingte Gesamtabfallmenge vermutlich nicht in erheblichem Umfang ansteigen, da es sich bei dem Vorhaben im Wesentlichen um eine Betriebsverlagerung mit Erweiterung handelt

4.2.15. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Das Plangebiet befindet sich rund 700 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung entfernt. Aufgrund dieser Entfernung und vor allem aufgrund der Art der geplanten Nutzung (Sondergebiet Kranverleih und Gemeinbedarfsläche Öffentliche Verwaltung/Bauhof) bestehen keine direkte Gefährdung und/oder ein erhöhtes bzw. besonderes Risiko für die menschliche Gesundheit. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die geplanten Nutzungen ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV)³⁹ ausgeht. Die Auswirkungen auf die Umwelt und das kulturelle Erbe sind in den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.9 beschrieben.

Grundsätzlich können Schäden durch Naturgewalten, z.B. Sturm, Hagel, Schneedruck oder Unfälle entstehen. Durch Sturm können Schäden an Gebäuden oder Betriebsanlagen entstehen, u.a. wenn z.B. Bäume aus den angrenzenden Waldflächen oder ein aufgestellter Kran umstürzen. Hierbei ist auch eine Gefährdung von Menschen nicht auszuschließen. Weiterhin können durch Unfälle giftige und/oder wassergefährdende Stoffe (z.B. Mineralöle) in den Untergrund oder das Grundwasser gelangen. Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen.

Da sich die Baugrenzen in einem Abstand von lediglich 4 m zum Waldbestand befinden und der üblicherweise empfohlene Mindestabstand zwischen Waldrand und Baufenster von 25 m nicht eingehalten wird, kann eine erhöhte Gefährdung der zukünftigen Bebauung durch Baumwurf bei Stürmen / Orkanen nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde sind besondere bauliche Vorkehrungen im Windwurfbereich von Bäumen zu treffen (vgl. Satzung Ziffer C 3.1).

4.2.16. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Weitere Vorhaben innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffs sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant bzw. bekannt. Somit sind diesbezüglich keine kumulativen Wirkungen zu erwarten.

In Bezug auf das Schutzgut Tiere (Amphibien) bestehen durch die Nassenhausener Straße, die Betriebsgelände und Betriebsabläufe der Fa. Selmayr und des Bauhofes/Wertstoffhofes Vorbelastungen. Beeinträchtigungen bestehen in der Trenn- und Barrierewirkung i.V.m. Gebäuden und versiegelten Flächen sowie in einem erhöhten Kollisionsrisiko, insbesondere für Amphibien, durch Betriebsabläufe und Fahrzeugbewegungen.

4.2.17. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auf die Ausführungen in Ziffer 4.2.3 wird verwiesen.

4.2.18. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu den geplanten Techniken und Stoffen bei Realisierung des Vorhabens vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude jeweils in Abhängigkeit der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

4.3. Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Für das Planvorhaben ist die Anwendung der Eingriffsregelung nach den § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen.

4.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende gesamtplanerische und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

³⁸ www.abfallbilanz.bayern.de

³⁹ "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882)

Schutzgut Boden und Wasser

- Befestigte Flächen ohne besondere Ansprüche an Boden- und Grundwasserschutz sind in wasserdurchlässigem Material (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenpflaster, etc.) auszuführen;

Schutzgut Arten und Lebensräume/Landschaftsbild/Erholung

- Erhaltung und Erweiterung bestehender Gehölzstrukturen (Feldhecke) entlang der Nassenhausener Straße durch Pflanzbindung und Pflanzgebot unter Verwendung standortgerechter, einheimischer und gebietseigener Laubgehölze entsprechend der Pflanzenliste in den Hinweisen durch Text;
- Anlage eines artenreichen Waldmantels entlang des bestehenden Waldrandes durch Pflanzbindung unter Verwendung standortgerechter, einheimischer und gebietseigener Sträucher entsprechend der Pflanzenliste in den Hinweisen durch Text;
- Durchgrünung des Baugebietes durch flächenbezogene Festsetzungen zur Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen; Festsetzung zur Mindestgröße einer offenen Baumscheibe;
- Verwendung einheimischer standortgerechter Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen, Verwendung von autochthonem (gebietseigenem) Pflanzenmaterial;
- Zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes;
- Errichtung eines temporären Amphibienzaunes um das gesamte Baugrundstück vor der Laichzeit der Amphibien und vor der Bautätigkeit bis zur Beendigung der Baumaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände;
- Dauerhafte Einfriedung der Betriebsgelände mit einem für Amphibien nicht überkletterbaren Sockel;
- Hinweis auf die Zulässigkeit zur Durchführung von Gehölzfällungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar;
- Hinweis auf die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichem Licht für die Außen- und Wegebeleuchtung;
- Vermerk zur möglichst vollständigen Versickerung des unverschmutzten und gering verschmutzten Niederschlagswassers nach den anerkannten Regeln der Technik;
- Erhaltung der für die Erholungsnutzung geeignete Wegeverbindung westlich des bestehenden Bauhofes (Öffentliche Verkehrsfläche).

4.3.2. Ausgleich (Kompensation)**BILANZIERUNG AUSGLEICHS- / KOMPENSATIONSFLÄCHENBEDARF**

Für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde der gültige Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung⁴⁰ herangezogen.

Für den Bereich der Grünlandfläche ergibt sich für die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Klima / Luft und Landschaftsbild die Gebietskategorie I (geringe Bedeutung), für die Schutzgüter Boden und Wasser die Gebietskategorie II (mittlere Bedeutung). Aufgrund umfangreicher Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (vgl. Ziffer 4.3.1 - Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung) erscheint aus fachlicher Sicht eine Einstufung in die Kategorie I (geringe Bedeutung) gerechtfertigt.

Die Feldheckenstrukturen werden aufgrund bestehender Beeinträchtigungen durch Ablagerungen / Aufschüttungen in die Gebietskategorie II (unterer Wert) eingestuft.

Aufgrund der geplanten baulichen Nutzungen mit einer hohen baulichen Dichte (GRZ 0,8) erfolgt die Bewertung der Beeinträchtigungsintensität gemäß Leitfaden als Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Da die Flächen für Pflanzbindung bzw. Pflanzgebot zum Baugrundstück gehören und bei der Ermittlung der zulässigen GRZ mit eingerechnet sind, sind diese als Eingriffsflächen zu bewerten.

Für den bestehenden Lagerplatz liegt bereits eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1975 ohne Auflagen bzw. Einschränkungen bezüglich der Bodenversiegelung und Art der Befestigung vor. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass eine Vollversiegelung zulässig ist. Ein Ausgleich ist für den Bereich der Schotterfläche/Lagerplatz nicht erforderlich, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig war (gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Die bestehende Eingrünung ist allerdings Bestandteil der Baugenehmigung und daher ausgleichspflichtig.

Somit ergeben sich die folgenden Einstufungen, die insgesamt den Werten in Abb. 7 (S. 13) des Leitfadens entsprechen.

⁴⁰ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2. ergänzte Fassung, 2003)

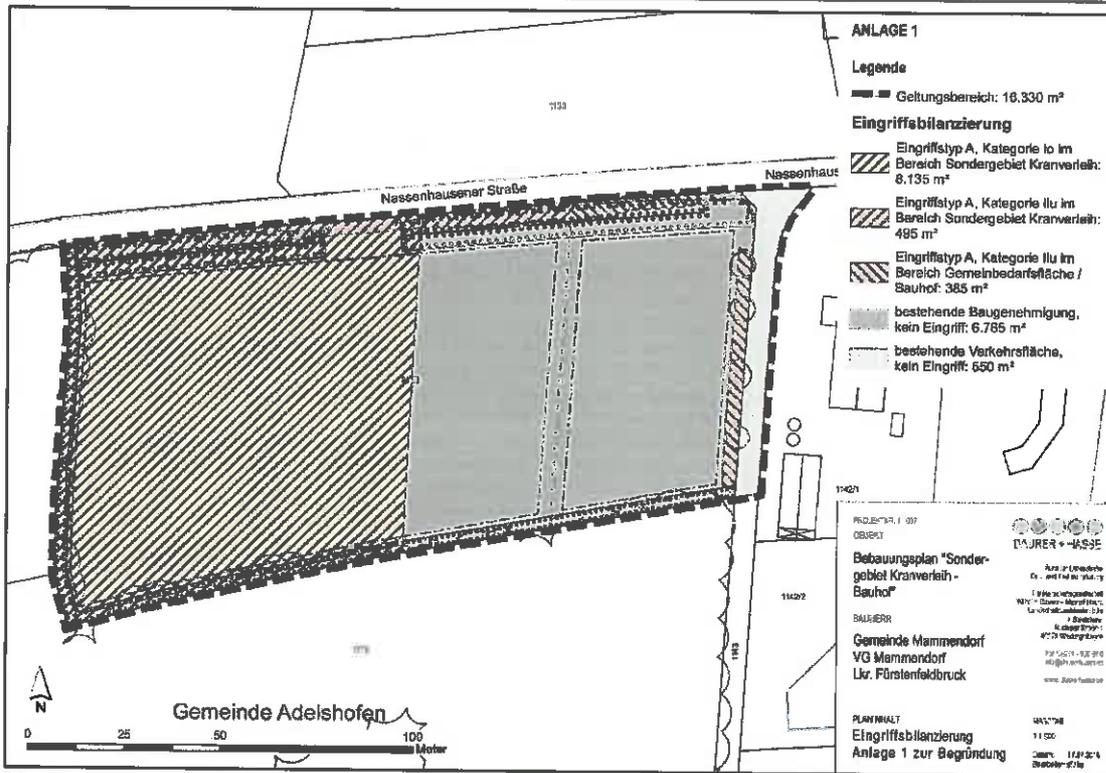


Abb. 8: Eingriffsbilanzierung

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche Eingriff m ²	Festsetzung	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Kompensationsflächenbedarf
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung - Intensivgrünland (oberer Wert)	8.135	Sonstiges Sondergebiet (Kranverleih)	Typ A	0,6 Faktorenspanne 0,3 – 0,6	4.881 m ²
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung - Hecke (unterer Wert) mit vorhandenen Beeinträchtigungen	385	Bauhof	Typ A	0,8 Faktorenspanne 0,8 - 1,0	308 m ²
	495	Sonstiges Sondergebiet (Kranverleih)	Typ A	0,8 Faktorenspanne 0,8 - 1,0	396 m ²
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	-	-	-	-	-
Summe	7.665				5.585 m ²
Lagerplatz mit Baugenehmigung aus dem Jahr 1975; nicht als Eingriff bewertet (§1a Abs. 3 Satz 6 BauGB)	6.765	Bauhof	Typ 0	0	0 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche; nicht ausgleichsrelevant	550		Typ 0	0	0 m ²
Gesamtsumme	16.330				5.585 m ²

Tab. 2: Bilanzierung Ausgleich-/Kompensationsflächenbedarf

Die Bedeutung der Grünlandfläche für den Artenschutz als Amphibienwanderungsachse wurde durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere bereits berücksichtigt, so dass sich durch die geplante Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Vernetzungsfunktion ergeben und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände somit vermieden werden können. Weitere 895 m² Fläche werden für die 4. Erweiterung des Bebauungsplanes „Kugelbichl“ zu 13,81 % zugeordnet. Hierbei handelt es sich um nicht realisierte Maßnahmen zum Amphibienschutz (Amphibienleitsystem) auf Fl.-Nr. 3889, Gemarkung Mammendorf, sodass sich ein Bedarf von 6.480 m² ergibt.

ZUORDNUNG AUSGLEICHS-/ KOMPENSATIONFLÄCHENBEDARF

Der Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächenbedarf (4.690 m² + 895 m²) wird vollständig gebietsextern erbracht und auf einer durch die Gemeinde bereitgestellte Sammelausgleichsfläche nördlich der Bahntrasse (Fl.-Nrn. 3322 und 3323, Gemarkung Mammendorf) nachgewiesen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB 3. Alternative).

Art	Fläche	Verteilung
Sondergebiet Kranverleih	ca. 5.277 m ²	81,44%
Fläche für den Gemeinbedarf - Bauhof	ca. 308 m ²	4,75%
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0 m ²	0,00%
BBP 4. Erweiterung Bebauungsplan Kugelbichl	ca. 895 m ²	13,81%
Ausgleichsfläche	ca. 6.480 m²	100,00%

Tab. 3: Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die beiden Flurstücke der externen Sammelausgleichsfläche haben eine Größe von 14.920 m² und sind in das gemeindliche Ökokonto nach dem BauGB eingestellt:

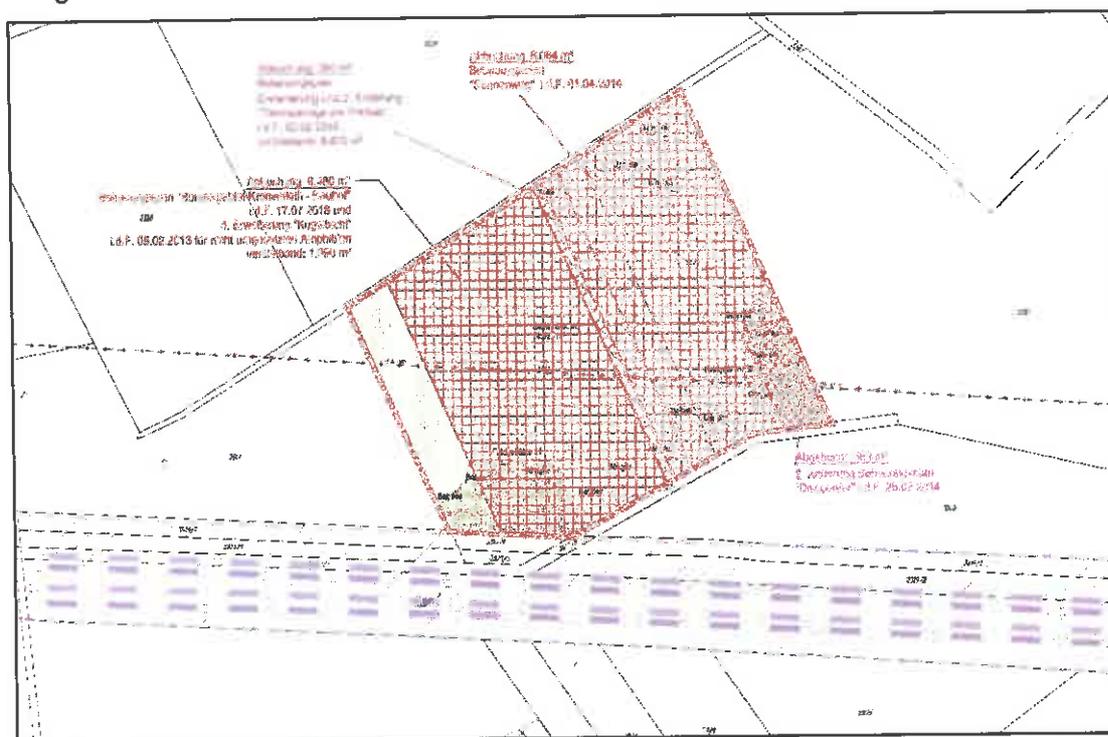


Abb. 9: Lage und Größe der Ökokontofläche nach dem BauGB, Fl.-Nrn. 3322 und 3323 mit Einzeichnung des neu abgebuchten Bereichs (rot) und des bereits abgebuchten (magenta)

Die Maßnahmenkonzeption für die Ökokontofläche nach dem BauGB, Fl.-Nrn. 3322 und 3322 der Gemarkung Mammendorf lautet: Anlage einer Feuchtwiese (Kohldistelwiese) mit Feldgehölzpflanzung und Anpflanzung von Einzelbäumen in den Randbereichen.

VORHANDENE „ÖKOKONTO“-FLÄCHE“

Im Jahr 2014 wurde auf den gemeindlichen Flächen (Fl.-Nrn. 3322, 3323) ein „Ökokonto“ angelegt:

Jahr	Bezeichnung	abgebuchte Fläche	verbleibende Fläche	Verzinsung 1,0%
	Anlage 2014 Einzahlung in Fläche		14.920 m ²	
	Flächengröße Jan. 2014		14.920 m ²	
	BBP 2. Änderung "Discounter" 25.02.2014	-563 m ²	14.357 m ²	
	BBP "Sonnenweg" 01.04.2014	-6.084 m ²	8.836 m ²	
Dez 14	Zinsgewinn 2014			88 m ²
	Flächengröße Jan. 2015		8.836 m ²	
Dez 15	Zinsgewinn 2015			88 m ²
	Flächengröße Jan. 2016		8.836 m ²	
Dez 16	am Freibad"	-360 m ²	8.476 m ²	88 m ²
	Zinsgewinn 2016			85 m ²

Dez 17	Flächengröße Jan. 2017		8.476 m ²	
	Zinsgewinn 2017			85 m ²
Dez 18	Flächengröße Jan. 2017		8.476 m ²	
	Zinsgewinn 2018			85 m ²
Jun 19	Flächengröße Jan. 2018		8.476 m ²	
	BBP SO Kranverleih Bauhof	-5.585 m ²	2.891 m ²	
	4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kugelbichl“ i.d.F. vom 05.02.2013	-895 m ²	1.996 m ²	
	Zinsgewinn 2019			20 m ²
Kontostand			1.996 m ²	350 m ²

Tab. 4: Abbuchungen und Verzinsung der Ökokontofläche nach dem BauGB

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

4.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und aufgrund der Art des Vorhabens sind grundlegende Planungsalternativen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht ersichtlich.

Der Bauhof soll im westlichen Anschluss an den gemeindlichen Bauhof, lediglich durch den bestehenden Feld- und Waldweg Fl.-Nr. 1143 getrennt, erweitert werden. Nur so kann eine Funktionseinheit mit den bereits bestehenden Anlagen des Bauhofes, die weiterhin genutzt werden sollen, gewährleistet werden. In der Folge ist eine Verlagerung des bestehenden Gewerbebetriebes (Kranverleih), welcher sich auf der geplanten Erweiterungsfläche für den Bauhof befindet, erforderlich. Die Standortverlagerung bzw. Neu-Situierung des Kranverleihs erfolgt ebenfalls in westlicher Richtung. Eine sinnvolle und flächensparende Erschließung des festgesetzten Sondergebietes Kranverleih ist lediglich von Seiten der Nassenhausener Straße her möglich und entsprechend vorgesehen. Die Erweiterung des Bauhofes soll - wie bereits die bestehenden Anlagen - im Sinne einer Funktionseinheit von Feld- und Waldweg Fl.-Nr. 1143 aus erschlossen werden. Unter Berücksichtigung der Waldrandlage wird ein arten- und blütenreicher Waldmantel als Abstands- und Pufferzone vorgesehen. Gehölzbestände werden soweit als möglich erhalten. In Bezug auf die Erschließung des Sondergebietes Kranverleih wurde die Variante mit zwei Zufahrten von der Nassenhauser Straße geprüft und aufgrund des höheren Eingriffs in die Feldhecke und die Leichtigkeit des Verkehrs verworfen.

4.5. Zusätzliche Angaben

4.5.1. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003 herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Mammendorf dar. Darüber hinaus wurden Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z.B. UmweltAtlas Bayern oder FisNatur, und des Bayer. Staatsministeriums für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat, BayernAtlas plus, verwendet. Weiterhin wurden die Ergebnisse des „Gutachten zum Amphibienvorkommen im Umgriff des geplanten Bebauungsplans zur Erweiterung des Bauhofs (incl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)“ von der Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen (AVEGA) mit Stand vom August 2017 berücksichtigt.

Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte der Ziffer 4.5.4 - Referenzliste der Quellen verwiesen.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Plangebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Plangebiet übertragen.

4.5.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Mammendorf zu. Die Gemeinde wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

- Spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme der einzelnen Bauvorhaben ist zu überprüfen, ob die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund durchgeführt wurden. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern.
- Spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Einfriedung des Grundstücks (50 cm hoher Sockel als dauerhafter Schutz für die Amphibien) ist während der Amphibienwanderung im Frühjahr eine einmalige Funktionskontrolle durchzuführen.

Zudem wird empfohlen, in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der gebietsexternen Ausgleichsfläche („Ökokontofläche“) zu kontrollieren.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Gemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen werden ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abgestimmt.

4.5.3. Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes „Sondergebiet Kranverleih - Bauhof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des gemeindlichen Bauhofes sowie für die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes (Kranverleih) geschaffen werden. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die Belange des Gemeinwohls zu befriedigen und die örtliche Gewerbestruktur zu erhalten und zu stärken sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Ferner sollen durch die Änderung die bestehenden Ressourcen (Nassenhausener Straße) genutzt und die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,58 ha und befindet sich rund 720 m südwestlich von Mammendorf, direkt südlich angrenzend an die Nassenhausener Straße.

Für das Plangebiet liegen bezüglich der Durchführung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundlegenden Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor. Das Vorhaben wird aus dem Flächennutzungsplan (30. Änderung „Bauhof/Sondergebiet“ mit Stand vom 12.12.2017 – genehmigt mit Bescheid vom 14.05.2018) entwickelt.

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Planung bzw. infolge der Realisierung des gegenständlichen Vorhabens insbesondere gegenüber dem Schutzgut Boden Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind. Gegenüber den Schutzgütern Grundwasser sowie Tiere und Pflanzen sind Beeinträchtigungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Als Beispiele sind zu nennen Bodenversiegelung und Überformung, Überbauung von Offenlandlebensräumen und Nahrungshabitats, Barrierewirkung für die Tierartengruppe der Amphibien und technische Überprägung der Landschaft.

Alle anderen Schutzgüter sind nur in geringem Maße betroffen. Eine Betroffenheit von Bodendenkmälern ist aufgrund der räumlichen Nähe zu vorhandenen Bodendenkmälern potenziell möglich.

Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Eingriff kann durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie u. a. Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, qualitätsvolle Anlageneingrünung, spezielle Artenschutzmaßnahmen insbesondere für Amphibien sowie einen zu erbringenden naturschutzrechtlichen Flächenausgleich von voraussichtlich 4.688 m² in angemessener Frist ausgeglichen werden und ist damit zulässig.

Der Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarf wird vollständig außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches auf Grundstücken des Ökokontos nach dem BauGB der Gemeinde Mammendorf (Fl.-Nrn. 3322 und 3323, Gmkg. Mammendorf) erbracht.

Bei Umsetzung der festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt.

Im Rahmen des Monitorings ist spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme der einzelnen Bauvorhaben eine Kontrolle der Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund durchzuführen. Spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Einfriedung des Grundstücks (50 cm hoher Sockel als dauerhafter Schutz für die Amphibien) ist während der Amphibienwanderung im Frühjahr eine einmalige Funktionskontrolle durchzuführen. Zudem sollte in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der gebietsexternen Ausgleichsfläche kontrolliert werden.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Beurteilung der Umweltauswirkungen noch einmal zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere - hohe Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Lokalklima / Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	gering - mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionsschutz)	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kulturgüter	nicht betroffen - potenziell hoch	nicht betroffen - potenziell hoch	ohne Erheblichkeit	nicht betroffen - potenziell hoch
Sachgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering

Tab. 5: Beurteilung der Umweltauswirkungen

4.5.4. Referenzliste der Quellen

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Fürstenfeldbruck, Stand 1999
- AVEGA (Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen): Gemeinde Mammendorf - Gutachten zum Amphibienvorkommen im Umgriff des geplanten Bebauungsplans zur Erweiterung des Bauhofs (incl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), Stand: 07.08.2017
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 16)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik>, Online-Abfrage Februar 2018
- Bayer. Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Stand Dezember 2017
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, FIN-Web-Abfrage Februar 2018
- Bayer. Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern, Geologische Karte von Bayern Maßstab 1:500.000, Online-Abfrage Februar 2018
- Bayer. Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern, Übersichtsbodenkarte von Bayern Maßstab 1:25.000, Online-Abfrage Februar 2018
- Bayer. Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern, Trinkwasserschutzgebiete Bayern, Online-Abfrage Februar 2018
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Potenziell natürliche Vegetation in Bayern, FIN-Web-Abfrage Februar 2018
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern, 2012
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Beiträge zum Artenschutz. Rote Liste gefährdeter Tiere sowie Gefäßpflanzen Bayerns. www.bayern.de/ifu/natur/arten_und_biotopschutz_roteliste/index.html
- Bayer. Landesamt für Umwelt: www.ifu/wasser/kartendienst/index.html, Online-Abfrage Februar 2018
- Bayer. Landesamt für Umwelt/Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003

- Bayer. Staatsministerium für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus>, Bodenschätzung, Online-Abfrage Februar 2018
- Bayer. Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2013 mit Fortschreibung vom 01.03.2018
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003
- Bundes-Artenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Mammendorf: Stand 12.12.2017 (30. Änderung, Bauhof/Sondergebiet, genehmigt mit Bescheiden vom 10.04.2018 bzw. 14.05.2018)
- Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 414 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Regionaler Planungsverband München: Regionalplan der Region München (14) mit Stand 2014 mit Gesamtfortschreibung vom 01.04.2019
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22. Juli 1992, S. 7)
- "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

5. PLANERISCHE KONZEPTION

5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Das städtebauliche Konzept greift eine Theaterbühne auf. Die Fläche für Gemeindebedarf und das Sondergebiet Kranverleih befinden sich auf der Szenenfläche, die von Westen kommend zum bestehenden Bauhof in der Höhe abgestuft wird. Als Kulisse fungiert der südlich und westlich vorhandene Wald, wobei die vorhandene Laubhecke, den Hauptvorhang darstellt und so die bauliche Entwicklung im Außenbereich kaschiert.

Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die bestehende Ortsverbindungsstraße (Nassenhausener Straße). Für die Radfahrer erfolgt die Erschließung über die Mischnutzung mit dem motorisierten Verkehr und dem der Fußgänger.

5.2. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept trägt sowohl zur optischen als auch ökologischen Gestaltung und Aufwertung der Baugebiete (Theaterbühne) bei. Durch die vorgesehene Pflanzung von Laubbäumen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf und dem Sondergebiet Kranverleih (Szenenfläche) erfolgt eine Durchgrünung und Strukturanreicherung.

Entlang des bestehenden Waldrandes an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze (Kulisse) wird ein arten- und blütenreicher Waldmantel als Abstands- und Pufferfläche angelegt. Hierdurch wird auch Bezug zum Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)⁴¹ genommen, welches als Ziel die Schaffung breiter Übergangszonen am Rand der Waldflächen formuliert.

Die Erhaltung und Erweiterung der bestehenden Feldheckenstruktur südlich der Nassenhausener Straße (Hauptvorhang) sorgt für eine Eingrünung und Einbindung der Baukörper und (Miet)Kräne in die Landschaft.

5.3. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Bullachstr. 27, 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. Hierzu soll ein gesonderter städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

⁴¹ Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Fürstenfeldbruck, Stand 1999

- Die Grundversorgung mit Löschwasser kann für die Fläche für Gemeinbedarf durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für die Fläche für Gemeinbedarf mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,7 und mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h⁴².
Für das Sondergebiet Kranverleih mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1 und mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h.
Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird geklärt, inwieweit die Löschwasserversorgung für das Sondergebiet Kranverleih über die Kiesweiher erfolgen kann.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung⁴³ ist leitungsgebunden mit 6 Mbit/s und zu über 95 % und durch LTE 2 Mbit/s zu über 95 % gesichert.

5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Mammendorf. Hierzu soll ein gesonderter städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.
- Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Grundstücken oberflächlich über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder bei eingeschränkten Verhältnissen über unterirdische Anlagen (Rigolen oder Rohrrigolen). Aufgrund der nördlich ehem. Nassauskiesung und der südöstlich vorhandenen Baggerseen wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung möglich ist. Aus diesem Grund wird auf einen Sicker Versuch verzichtet.
- Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt zentral über den Landkreis Fürstfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

5.5. Vorbeugender Brandschutz

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

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

Nachdem die Baugrundstückstiefen größer als 50 m betragen, müssen auf den Baugrundstücken, bei denen Gebäude mit mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Flächen für die Feuerwehr⁴⁴ (z.B. Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) berücksichtigt werden. Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet Kranverleih

Das „Sondergebiet Kranverleih“ dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für einen Kranverleih. Hierdurch soll der vorhandene Lagerplatz vergrößert werden und die Möglichkeit für Lagerhallen sowie für Büro-, Sozial-, Werkstattnutzung und entsprechender Wartungsanlagen geschaffen werden.

So macht die Gemeinde von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO Gebrauch. Demnach sind als sonstiges Sondergebiet solche Gebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dabei vor, da ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den Baugebieten geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Dabei ist nicht auf die einzelnen in bestimmten Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen abzustellen, sondern auf die jeweils in Abs. 1 der Baugebietsvorschriften geregelte allgemeine Zweckbestimmung, also auf das „Wesen“ des jeweiligen Gebietes.⁴⁵

Dies wird wie folgt begründet:

- das Baugebiet ist für die bestimmte Nutzung des Kranverleihs zu reservieren⁴⁶,

⁴² Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW, 02-2008

⁴³ <http://www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/breitband-vor-ort.html>, Datenabruf 09/2013

⁴⁴ DIN 14090: „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Ausgabe 2003-05, Beuth Verlag Berlin; AImBI. 1998 S. 918

⁴⁵ BVerwG, U. v. 29.09.1978 - 4 C 30.76, BRS 33 Nr. 11

⁴⁶ In Umkehrung BVerwG, Beschlüsse vom 11.05.1999 - 4 BN 15.99 - und vom 25.04.2002 - 4 BN 20.02

- die spezielle monostrukturelle Nutzung als Sondergebiet Kranverleih zu ermöglichen und
- die Einhaltung der Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB⁴⁷ zu gewährleisten.

Als ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzung wird hier die Wohnung für einen besonderen Personenkreis als privilegierte Wohnung geschaffen. Dabei wird auf die Formulierung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zurückgegriffen, sodass für die Begrifflichkeiten auf die entsprechenden Kommentierungen und Rechtsprechung zurückgegriffen werden kann.

Wegen der Grundstücksgrößen ist es erforderlich, neben der gesetzlichen Unterordnung der Wohnnutzung auch die maximale Größe zu bestimmen. Somit wird pauschal die maximale Wohnfläche bestimmt. Diese Größen sind ausreichend um eine Wohnung⁴⁸ unterzubringen und den betrieblichen Gründen sowie Sicherheitsgedanken Rechnung zu tragen. Dabei müssen die Bewohner ein erhöhtes Maß an Belästigungen und Störungen hinnehmen.

6.2. Fläche für Gemeinbedarf

Der östliche Teil, der an den bestehenden Bauhof angrenzt, wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt und dient der Erweiterung des gemeindlichen Bauhofes. Wobei die Zweckbestimmung „Öffentlicher Verwaltung dienender Gebäude und Einrichtungen“ als städtebaurechtlichen Sammelbegriff alle Nutzungen im Zusammenhang mit einer verwaltenden Tätigkeit subsummiert bzw. in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Zur Klarstellung wird die Begrifflichkeit des Bauhofes noch ergänzt.

Da die Flächen für den Gemeinbedarf nicht den Vorschriften der BauNVO unterliegen, d.h. es bedarf anders als bei Baugebieten nach der BauNVO - auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht den Festsetzungen insbesondere des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Gemeinde erachtet es dennoch für städtebaulich erforderlich, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Klarstellend und ergänzend werden die in den Baugebieten nach § 2 bis § 11 BauNVO zulässigen Annexnutzungen (Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Stellplätze und Garagen) explizit für zulässig erklärt.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z), der Höhe der baulichen Anlage (HbA) und nur im Sondergebiet Kranverleih die Baumassenzahl (BMZ).

6.3.1. 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. Dabei wird entsprechend dem Ziel des Bebauungsplanes (Sondergebiet Kranverleih und Fläche für Gemeinbedarf) der Höchstwert gewählt.

Um dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, werden die im Gewerbegebiet „Kugelbichl“ festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,5 auf 0,80 erhöht.

Dabei wird die Obergrenze für „Gewerbegebiet“ (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,8) mit einer GRZ vollständig ausgenutzt.

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß unter Berücksichtigung der Funktionen als Kranlagerplatz und Bauhof für notwendig.

6.3.2. 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 die festgesetzte GRZ von 0,80 wird bereits die Kappungsgrenze von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) erreicht, sodass keine 50 % Überschreitungsmöglichkeit erfolgen kann. :

6.3.3. Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlage bestimmt die Höhenentwicklung der Gebäude und dient der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Im südlichen und westlichen Anschluss an das Plangebiet sowie auch weiter östlich sind Mischwaldflächen mit einer maximalen Höhe von 20 bis 25 m vorhanden. Somit besteht zur freien Landschaft hin eine wirksame Eingrünung bis zu dieser Höhe. Die bestehende Eingrünung zur Nassenhausener Straße hin erreicht aufgrund der Artenzusammensetzung nicht diese Höhenentwicklung. Als Maßnahme zur Minimierung ist daher eine Ergänzung dieser Heckenstruktur auch mit hochwüchsigen

⁴⁷ Ziele der Raumordnung, hier Ziel LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot

⁴⁸ Datengrundlage für die Gemeinde Mammendorf, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2,35 Bewohner/Wohnung, Wohnfläche je Wohnung 106,7 m² und einer statistischen Verteilung von 68,38 % für Wohngebäude mit 1 Wohnung, 219,23 % mit 2 Wohnungen und 12,39 % mit 3 und mehr Wohnungen

Laubbäumen geplant. Darüber hinaus wirken die bestehenden Gehölzstrukturen im Randbereich der nördlich gelegenen ehem. Nassauskiesung (Fa. Selmayr) ebenfalls als weiträumig wirksame Eingrünung.

Als unterer Bezugspunkt wird die festgesetzte Höhenlage am unteren Bezugspunkt der Nassenhausener Straße bestimmt. Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „Höhe der baulichen Anlage“ der oberste Punkt bestimmt, dabei müssen haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Antennen etc. mit einbezogen werden wie die Lagerung der Kräne/teilaufgestellten Kranbauteile.

Dabei liegt diese über den im Gewerbegebiet „Kugelbichl“ festgesetzten Werten von WH 8, 11, 13 m und FH von 10, 14 und 15 m.

Da die Bayerische Bauordnung Kräne und Krananlagen vom sachlichen Anwendungsbereich (Art. 1 Abs. 2 Nr. 4 BayBO⁴⁹) ausnimmt, ist es nicht ausgeschlossen, dass eine Krananlage - zumindest teilweise - eine bauliche Anlage im Sinne des Baugesetzbuches sein kann (§ 29 Abs. 1 BauGB), weil der Kran bzw. die Krananlage - wenn sie nicht nur vorübergehend genutzt wird - insoweit auch bodenrechtliche bzw. städtebauliche Relevanz besitzt. So wird im Sondergebiet Kranverleih die Errichtung einer Werks-Krananlage zum Heben und zum seitlichen Versetzen von Kranteilen auf dem Lagerplatz ermöglicht.

6.3.4. Baumassenzahl

Die Baumassenzahl ermöglicht mit der GRZ eine eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der Gebäude, unabhängig der Zahl und Höhe der Vollgeschosse sowie für bauliche Anlagen, die keine Vollgeschosse enthalten. Im Rahmen der Anordnung der Abstandsflächen, der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht es eine beliebige Verteilung der Baumasse auf dem Grundstück. Nachdem die Baumasse nur nach den Außenmaßen von Gebäuden ermittelt wird, gilt dies nicht für das Lagern der Kräne.

Die Festsetzung einer Baumassenzahl wird daher städtebaulich ausschließlich auf das Sondergebiet Kranverleih erforderlich gesehen, da die Fläche für Gemeinbedarf die Besonderheit aufweist, dass der Plangeber und Bauherr identisch sind.

Die Baumassenzahl von 3,8 liegt deutlich unter den Obergrenzen für Gewerbegebiete (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit 10,0) und unter dem in den Gewerbegebieten „Kugelbichl“ festgesetzten Werten von BMZ 4,5.

6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise und Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung von einem großzügigen Bauteppich durch Baugrenzen.

Durch diese Regelung wird klargestellt, dass Flächen für Stellplätze, Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Als Bauweise wird für die gewerblich geprägten Gebiete bzw. Flächen die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen und, um eine optimale Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, die Länge höchstens 70 m betragen darf.

6.5. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 für Gewerbegebiete angeordnet. So gilt im Sondergebiet und in der Fläche für Gemeinbedarf, neben 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 0,25 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

6.6. Örtliche Verkehrsflächen

Da die Nassenhausener Straße als Ortsverbindungsstraße bereits vorhanden ist, wird lediglich die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Damit sind die Voraussetzungen für den qualifizierten Bebauungsplan vorhanden. Der bestehende Feld- und Waldweg (Fl.-Nr. 1143) wird in seiner Breite als öffentliche Verkehrsfläche gesichert und dient der Erschließung der Fläche für Gemeinbedarf und dem bestehenden Bauhof.

Um die Leistungsfähigkeit der Ortsverbindungsstraße nicht weiter zu reduzieren, wird für das Sondergebiet Kranverleih ein Ein- und Ausfahrtbereich festgelegt und im übrigen Bereich ausgeschlossen.

⁴⁹ Dem liegt die Erwägung des Gesetzgebers zugrunde, die spezifischen Probleme solcher Anlagen könnten durch das Geräte- und Produktsicherheitsgesetz, das Arbeitsschutzrecht und die Unfallverhütungsvorschriften hinreichend bewältigt werden.

6.7. Anzahl der Stellplätze

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO werden für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche⁵⁰, 1 Stellplatz und für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche 2 Stellplätze festgelegt, da im ländlichen Raum in der Regel von zwei Fahrzeugen je Wohnung ausgegangen werden muss. Hierdurch wird die Regelung der GaStellV⁵¹ für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen (Ziffer 1.1 und 1.2 der Anlage der GaStellV) abweichend geregelt.

6.8. Bauliche Gestaltung

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

6.8.1. Hauptdachform und Hauptdachneigung

Im Geltungsbereich wird das geneigte Dach mit einer flachen bis mittleren Dachneigung festgelegt. 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. Als Ausnahmetatbestand wird hier die Zulässigkeit von extensiv begrünten Flachdächern ermöglicht, um die kleinklimatische Funktion zu stärken und Niederschlagsspitzen abzufangen.

6.8.2. Dacheindeckung

Da im Gemeindegebiet geneigte Dächer mit Ziegel- oder Betonsteindeckung in Erdtönen in den Farben rot, braun, rotbraun vorherrschen und in einem gewerblich geprägten Gebiet die Verwendung von Metalldächern in der Farbe grau üblich ist, erachtet die Gemeinde diese Farben als ortstypisch und landschaftsgebunden und sieht es ortsgestalterisch für erforderlich an, eine entsprechende Regelung zu treffen.

6.8.3. Einfriedungen

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten und den Sicherheitsbedürfnissen an dem abgelegenen Standort gerecht zu werden, werden Regelungen zur Art (offene Einfriedung) und Höhe (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. Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO 2008) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen. Aufgrund der durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung⁵² festgestellten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist es erforderlich, eine Sonderregelung für einen Sockel zu schaffen.

6.8.4. Geländeänderungen

Um die Geländeänderungen an das Nachbargelände, die Nassenhausener Straße und das bestehende Gelände anzupassen, werden flach geneigte Böschungen festgesetzt, wobei für Stützmauern innerhalb des Baugrundstücks eine Sonderregelung getroffen wird. Dies dient insbesondere dazu den Nachbarbelangen Rechnung zu tragen.

6.8.5. 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 Dachform und Dachneigung für freistehende Garagen und Nebengebäuden (Ziffer B 7.1.1) durch geneigte Dächer mit einer Neigung von 5° bis 30° anstelle eines Satteldaches von 30° bis 40° (§ 3 Nr. 2 und Nr. 3 der Satzung) getroffen.

⁵⁰ gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung **WoFIV**) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

⁵¹ **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

⁵² AVEGA, Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen: „Gemeinde Mammendorf - Gutachtens zum Amphibienvorkommen im Umgriff der geplanten Bebauungsplanes zur Erweiterung des Bauhofes (incl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)“ vom 07.08.2017

6.8.6. Werbeanlagen

Ferner werden Werbeanlagen ausgeschlossen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, des unmittelbar angrenzenden Waldes sowie der Wildtiere führen. Aus diesem Grund dürfen selbstleuchtende Werbeanlagen/-pylone, laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) nicht ausgeführt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen an Werbekonzepte werden Regelungen in Bezug auf die Lage der zulässigen Werbeanlagen getroffen.

Um die Auffindbarkeit an der Nassenhausener Straße zu erleichtern und die Adressbildung zu unterstützen, wird ein Standort und die Größe der üblichen Werbepylonen bestimmt. Damit durch Leuchtwerbung das Orts- und Landschaftsbild und Tiere nicht beeinträchtigt werden, wird diese in direkter (selbstleuchtender) Form ausgeschlossen.

6.9. Ausgleichsflächen - Zuordnungsfestsetzung

Der Ausgleich für den Eingriff wird auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Sammelausgleichsfläche (Ökokontofläche nach dem BauGB) erbracht und als Sammelzuordnung (da es sich um Grundstücke mit gleicher Eingriffslage handelt) insgesamt zugeordnet.

Art	Ausgleich	Verteilung
Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kugelbichl“ i.d.F. vom 05.02.2013 wurde als externe Ausgleichsmaßnahme ein permanentes Amphibien-schutzsystem (Flächenanteil 358 m ² x 2,5 Faktor)	ca. 895 m ²	13,81%
Sondergebiet Kranverleih	ca. 5.277 m ²	81,44%
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 308 m ²	4,75%
Ausgleichsfläche	ca. 6.480 m²	100,00%

Tab. 6: Zuordnung der Ausgleichsflächen

Näheres siehe Ziffer 4.3 - Eingriffsregelung nach dem BauGB.

6.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Vom Büro AVEGA wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung⁵³ folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

„Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- *M1: Errichtung eines Amphibienzauns um das gesamte Flurstück vor den Baumaßnahmen und vor der Laichzeit. Dieser muss bis zur Beendigung der Baumaßnahmen erhalten bleiben, um ein Eindringen den Amphibien in das Baufeld zu verhindern.*
- *M2: Errichtung einer Einfriedung des Grundstücks nach Beendigung der Baumaßnahmen. Diese muss mit einem 50 cm hohen Sockel ausgestattet sein, um einen dauerhaften Schutz für die Amphibien zu gewährleisten.“*

Diese werden als Maßnahmen zum Schutz der Natur bzw. zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG entsprechend festgesetzt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb einer Wanderungsachse der Erdkröte (*Bufo bufo*; besonders geschützt nach BArtSchV⁵⁴) von den südlich angrenzenden Waldflächen (Winterlebensraum) zum Laichgewässer (Baggersee der ehem. Nassauskiesung der Fa. Selmayr). Um erhebliche bau- und betriebsbedingte Kollisionen bzw. Tötungen von Amphibien während der Wanderungs- und Fortpflanzungszeit (März bis Juni) zu vermeiden, sind die o.g. Maßnahmen erforderlich.

6.11. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden und dadurch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

⁵³ AVEGA, Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen: „Gemeinde Mammendorf - Gutachten zum Amphibienvorkommen im Umgriff der geplanten Bebauungsplanes zur Erweiterung des Bauhofes (incl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)“ vom 07.08.2017

⁵⁴ Bundes-Artenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

6.11.1. Bindung für die Bepflanzung

Bestehende Laubhecke

Entlang der Nassenhausener Straße besteht eine zum großen Teil wertgebende Gehölzstruktur (Feldhecke). Diese ist Bestandteil der vorliegenden Baugenehmigung zum Lagerplatz. Sie trägt einerseits zur Strukturvielfalt des Landschaftsbildes sowie zur Frischluftproduktion und Staubfilterung bei, andererseits bietet sie Lebensraum für verschiedene Tierartengruppen. Aufgrund dieser vielfältigen Funktionen und im Sinne einer qualitätsvollen Baugebietseingrünung soll dieses Strukturelement weitestgehend erhalten und aufgewertet werden. Hierzu wird die bestehende Heckenstruktur durch Pflanzbindung zur Erhaltung verbindlich festgesetzt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können somit vermieden werden.

Zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen und sonstigen Vegetationsflächen wird auf die entsprechenden Richtlinien und Regelwerke (z.B. DIN 18 920, RAS-LP 4) hingewiesen.

6.11.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zweireihige Hecke

Im südlichen räumlichen Anschluss an die bestehende Heckenstruktur (Pflanzbindung, vgl. vorige Ziffer 6.11.1) ist deren Erweiterung und damit ökologische Aufwertung in Form eines Pflanzgebotes für einheimische, standortgerechte Laubgehölze vorgesehen. Somit kann der Verlust an Gehölzstrukturen (maximal rund 445 m²), welcher insbesondere durch die Herstellung der benötigten Zufahrten verursacht wird, vor Ort kompensiert und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können vermieden werden

Einreihige Strauchpflanzung - Waldmantel

Entlang des bestehenden Waldrandes an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze wird ein Abstands- und Pufferstreifen zwischen Hochwald und geplanter Bebauung eingehalten. Dieser wird als Strauchmantel ausgebildet und dient dem Schutz des bestehenden Waldrandes vor Inanspruchnahme, wie beispielweise Ablagerungen. Darüber hinaus bewirkt dieser Mindestabstand eine gewisse Schutzwirkung im Hinblick auf ein mögliches Umstürzen von Bäumen oder Ast- und Kronenbrüchen. Weiterhin entsteht zum einen ein optisch qualitätsvoller Übergang zwischen Bauflächen und Hochwald, zum anderen wird auch dem Artenschutz Rechnung getragen. Verschiedene Tierartengruppen (u.a. Vögel, Gebüschbrüter, Fledermäuse) werden mit dieser Lebensraumstruktur gefördert. Hierdurch wird auch Bezug zum Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)⁵⁵ genommen, welches als Ziel die Schaffung breiter Übergangszonen am Rand der Waldflächen formuliert.

Sonstige Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung

Durch die Festlegung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen soll eine möglichst frühzeitige Funktionserfüllung der Grünstrukturen (Orts- und Landschaftsbild, Lokalklima, Arten- und Biotopschutz) gewährleistet werden.

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes, gegliedert nach den verschiedenen Standorten, ist in den „Hinweisen durch Text“ aufgeführt. Durch die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten sowie autochthonen (gebietseigenen) Pflanzenmaterials wird der Nähe zu bestehenden Waldflächen und dem Arten- und Biotopschutz Rechnung getragen.

6.11.3. Nicht überbaute Flächen

Um auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke eine gute Durchgrünung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt (vgl. Ziffer B 11.4). Unter Berücksichtigung der Erhaltung der bestehenden Laubhecke und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen (zweireihige Heckenpflanzung, einreihiger Waldstrauchmantel) wird der gewählte Faktor für ausreichend gesehen. So müssen im Sondergebiet Kranverleih mit einer Grundstücksfläche von ca. 11.800 m² noch 12 Bäume und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit ca. 3.875 m² Grundstücksfläche 4 Bäume gepflanzt werden.

Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes erreicht. Sie dient sowohl der Gestaltung des Landschaftsbildes als auch dem lokalen Klimaschutz (Frischluftproduktion, Staubfilterung) und trägt somit zu einem gesunden und attraktiven Arbeitsumfeld bei.

Um ein gutes Anwachsen und Gedeihen der Baumpflanzungen sicher zu stellen, wird ein Mindestmaß für die offenen Baumscheiben festgesetzt.

6.11.4. Befestigte Flächen

Diese Festlegungen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen

⁵⁵ Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Fürstfeldbruck, Stand 1999

Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

Da es sich um eine gewerbeähnliche Nutzung handelt, ist es erforderlich für Zufahrten, Betriebshöfe und weitere Flächen eine Versiegelungsmöglichkeit zu schaffen. Da aufgrund anderer Rechtsvorschriften wie beispielsweise dem Wasserschutz, dem Immissionsschutz oder Bodenschutzrecht eine Versiegelung erforderlich sein kann, wird ein entsprechender Ausnahmetatbestand vorgesehen.

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

Nachdem außerhalb geschlossener Ortslagen die Sichtfelder freizuhalten sind (Art. 26 BayStrWG), werden diese im Ein- und Ausfahrtsbereich des Sondergebietes Kranverleih übernommen. Dabei wird von einer Anfahrtsicht mit 85 m Schenkellänge bei Tempo 60 km/h ausgegangen, die nachrichtlich übernommen⁵⁶ werden.

Als Hinweis wird der bestehende Waldrand außerhalb des Geltungsbereichs dargestellt. Da sich das Sondergebiet Kranverleih und die Fläche für Gemeinbedarf in Waldnähe befinden, wird innerhalb des 25 m Bereichs nach § 9 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer Signatur Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen - Windwurfbereich von Bäumen - erforderlich sind, gekennzeichnet.

Weitere Maßnahmen zum Artenschutz sind in den Hinweisen (Satzung Ziffer C 3.5) aufgeführt:

Der Zeitpunkt von Baumfällungen und Gehölzschnitt ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen. Somit kann eine Zerstörung von Gelegen und Schädigung bzw. Tötung flugunfähiger Jungvögel der Vogelarten der Wald- und Gehölz(rand)brüter vermieden werden.

Aufgrund der Waldrandnähe ist das Vorkommen von Fledermäusen, welche die Waldrandbereiche als Leitlinien für Jagdflüge bzw. als Nahrungshabitate nutzen, nicht auszuschließen. Um diesbezüglich Störungen dieser streng geschützten Arten zu vermeiden, soll bei der Straßen- und Wegebeleuchtung sowie der Außenbeleuchtung der Gebäude insekten- und fledermausfreundliches Licht verwendet werden. Darüber hinaus sollen Nacht- und Notbeleuchtungen auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Feld- und Waldweg	ca. 550 m ²	3,4%
Intensivgrünland	ca. 8.055 m ²	49,3%
Schotterfläche - Lagerplatz	ca. 6.705 m ²	41,1%
Bestehende Gehölzstruktur/Hecke	ca. 1.020 m ²	6,2%
Summe	ca. 16.330 m²	100,0%

Tab. 7: Flächenverteilung – Bestand

⁵⁶ Planungshilfen 2010/11 – Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: IV 4.3 Nr. 25

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 16.330 m ²	
Sondergebiet Kranverleih (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 11.835 m ²	72,5%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 9.468 m ²	GRZ = 0,80
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 0 m ²	Kappungsgrenze
Baumassenzahl (§ 21 Abs. 1 BauNVO)	ca. 44.973 m ²	BMZ = 3,80
Summe Versiegelung Bauland	ca. 7.101 m ²	GRZ = 0,60
Fläche für den Gemeinbeauftrag	ca. 4.083 m ²	25,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 3.266 m ²	GRZ = 0,80
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 0 m ²	Kappungsgrenze
öffentliche Verkehrsfläche (550 m ² Bestand)	ca. 550 m ²	3,4%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 13.284 m ²	81,3%

Tab. 8: Bauliche Nutzung - Neu

7.2. Bodenordnung

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

7.3. 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.

7.4. Überschlägige Kosten

Da die bestehende Nassenhauser Straße als Ressource genutzt wird, entstehen hier keine Herstellungskosten.

7.5. Weitere Verfahren.

Im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens soll die Umstufung des Feld- und Waldweges in eine Ortsstraße erfolgen.

Für die Nassenhausener Straße soll geprüft werden, ob die verkehrsrechtliche Anordnung der Beschränkung auf Werkzeuge und Uhrzeiten entfallen kann, sodass ein zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h angeordnet wird.

7.6. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen 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. 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. 7.220 m² Intensivgrünland und ca. 445 m² Heckenfläche durch ein „Sondergebiet Kranverleih“ bzw. „Fläche für den Gemeinbedarf“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperr“ oder „Versiegelungsverbot“⁵⁷. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Neuinanspruchnahme nur im notwendigen Umfang. Aufgrund der Größe und Beschaffenheit der Vorhaben (Kranverleih bzw. Erweiterung des Bauhofes) kann das Planungsziel nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung erreicht werden.

Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen und in Anbetracht der Bedürfnisse der Wirtschaft und der mittleren bis geringen Ertragsfähigkeit (Klassenbezeichnung der Bodenschätzung Acker sL5D, 50/46 bzw. 50/43⁵⁸) vertretbar. Die östliche Fläche ist bereits durch die Nutzung als Lagerplatz der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

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.

Durch die Lage des Geltungsbereichs im Außenbereich Siedlungsbereich und damit in einer Entfernung von ca. 240 m westlich vom Erlbach entfernt 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 dem Wald (Fremdeinzugsgebiet) nicht wahrscheinlich. In Bezug auf die Starkregenereignisse wird deswegen und aufgrund der Nutzung auf eine Festsetzung bzw. einen Hinweis zu einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben verzichtet, so dass entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Eigenvorsorge durch den Bauherren getroffen werden können, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren

Bezüglich des anstehenden Grundwasserflurstandes sind Aussagen des WWA München (ca. 5 m – 6 m unter Geländeoberkante) vorhanden. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch die Bauherren Grundwasser bzw. Schichtenwasser angetroffen werden, kann mit entsprechenden baulichen Maßnahmen (wie Weiße Wanne) reagiert werden.

8.3. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentum hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“⁵⁹ 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.

Allerdings können aufgrund der Nutzungsanforderung und der örtlichen Standortbedingungen fast alle Punkte einer Klima schonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung nicht umgesetzt werden:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte,

⁵⁷ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

⁵⁸ Bodenart sL = sandiger Lehm

Zustandsstufe 5 = Zustandsstufe des Bodens (geringeren Ertragsfähigkeit)

Entstehung D = Diluvium. Das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden sind.

Wertzahl 50/46 bzw. 50/43 = Bodenzahl/Ackerzahl

⁵⁹ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

- 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,
- 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 technische Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

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 sowie
- 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.

Mammendorf, **03. Juli 2019**



Josef Heckl
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



ANLAGE 1

Legende

■ Geltungsbereich: 16.330 m²

Eingriffsbilanzierung

■ Eingriffstyp A, Kategorie I0 im Bereich Sondergebiet Kranverleih: 8.135 m²

■ Eingriffstyp A, Kategorie IIu im Bereich Sondergebiet Kranverleih: 495 m²

■ Eingriffstyp A, Kategorie IIIu im Bereich Gemeinbedarfsfläche / Bauhof: 385 m²

■ bestehende Baugenehmigung, kein Eingriff: 6.765 m²

■ bestehende Verkehrsfläche, kein Eingriff: 550 m²

Nassenhaus

Nassenhausener Straße

1133

30/111

11421

11422

1143

1572

PROJEKTNR. 17-037
OBJEKT

Bebauungsplan "Sondergebiet Kranverleih - Bauhof"

BAUHERR

Gemeinde Mammendorf
VG Mammendorf
Lkr. Fürstentfeldbruck



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freizeitanlagen

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Michael Hasse
Landschaftsarchitekten bda
+ Stadtplaner

Buchhor Straße 1
88719 Weingarten

Fon 08241 - 800 64 0
info@daurermasse.de

www.daurermasse.de

PLANINHALT

Eingriffsbilanzierung

Anlage 1 zur Begründung

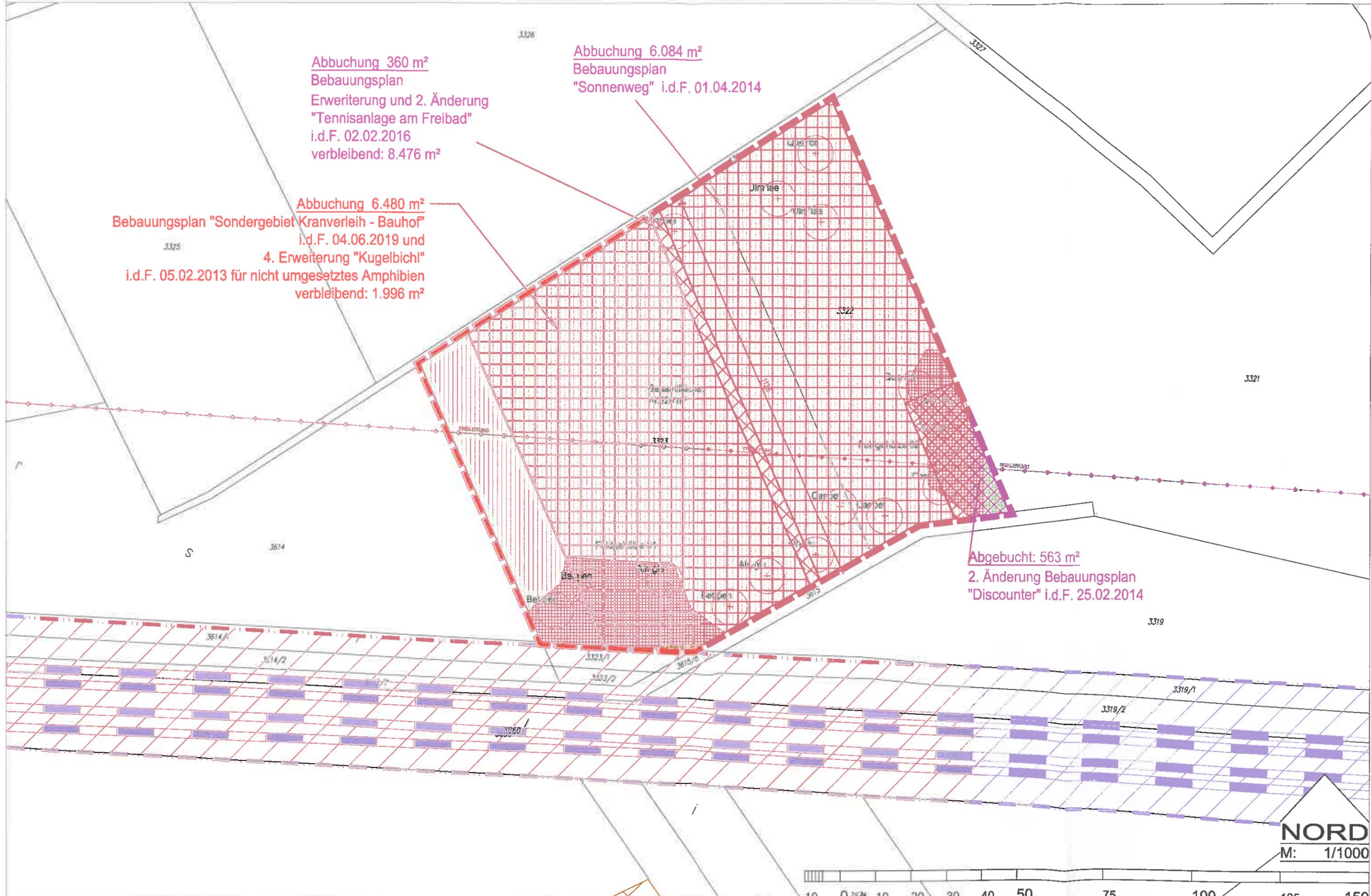
MAßSTAB

1:1.000

Datum: 17.07.2018
Bearbeiter: af/lhs

Gemeinde Adelshofen





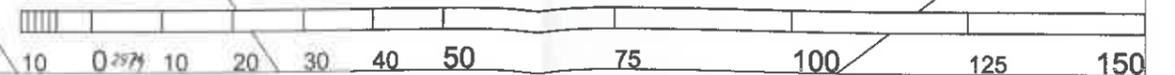
Abbuchung 360 m²
 Bebauungsplan
 Erweiterung und 2. Änderung
 "Tennisanlage am Freibad"
 i.d.F. 02.02.2016
 verbleibend: 8.476 m²

Abbuchung 6.084 m²
 Bebauungsplan
 "Sonnenweg" i.d.F. 01.04.2014

Abbuchung 6.480 m²
 Bebauungsplan "Sondergebiet Kranverleih - Bauhof"
 i.d.F. 04.06.2019 und
 4. Erweiterung "Kugelbichl"
 i.d.F. 05.02.2013 für nicht umgesetztes Amphibien
 verbleibend: 1.996 m²

Abgebucht: 563 m²
 2. Änderung Bebauungsplan
 "Discounter" i.d.F. 25.02.2014

NORD
 M: 1/1000



**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
„Sondergebiet Kranverleih - Bauhof“**

Fassung vom: 04.06.2019

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

**Grünordnung/
PartGmbB** DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung,

Umweltbericht: Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Inhalt:

1.	Ziel und Zweck	2
2.	Verfahren	2
3.	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	2
4.	Erklärung	3

1. ZIEL UND ZWECK

Die Gemeinde Mammendorf möchte den Standort des gemeindlichen Bauhofes erweitern, um so den bestehenden Standort weiter zu nutzen. Dazu drängt sich die westlich an den gemeindlichen Bauhof angrenzende, bereits als Lagerplatz für einen Kranverleih genutzte Fläche nahezu auf. Ferner soll der Gewerbebetrieb des Kranverleihs vergrößert und um zusätzliche Büro- bzw. Werkstatt- und Lagergebäude ergänzt werden.

Ziel und Zweck der Änderung ist es, die Belange des Gemeinwohls zu befriedigen und die örtliche Gewerbestruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) zu erhalten bzw. zu stärken und so die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) zu berücksichtigen.

Ferner sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die bestehenden Ressourcen (Nassenhausener Straße) genutzt und die Belange des Artenschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) berücksichtigt werden.

Es werden eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ (ca. 0,3945 ha), ein „Sondergebiet Kranverleih“ (ca. 1,1835 ha) und „öffentliche Verkehrsfläche“ (ca. 0,055 ha) festgesetzt.

2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	15. November 2016
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	26. April 2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	24. Mai 2018 – 29. Juni 2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung	17. Juli 2018
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	02. August 2018 - 14. September 2018
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung und Satzungsbeschluss	04. Juni 2019

Tab. 1: Verfahrensgang

3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes „Sondergebiet Kranverleih - Bauhof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des gemeindlichen Bauhofes sowie für die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes (Kranverleih) geschaffen werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die Belange des Gemeinwohls zu befriedigen und die örtliche Gewerbestruktur zu erhalten und zu stärken sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Ferner sollen durch die Änderung die bestehenden Ressourcen (Nassenhausener Straße) genutzt und die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,58 ha und befindet sich rund 720 m südwestlich von Mammendorf, direkt südlich angrenzend an die Nassenhausener Straße.

Für das Plangebiet liegen bezüglich der Durchführung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundlegenden Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor. Das Vorhaben wird aus dem Flächennutzungsplan (30. Änderung „Bauhof/Sondergebiet“ mit Stand vom 12.12.2017) entwickelt.

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Planung bzw. infolge der Realisierung des gegenständlichen Vorhabens insbesondere gegenüber dem Schutzgut Boden Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind. Gegenüber den Schutzgütern Grundwasser sowie Tiere und Pflanzen sind Beeinträchtigungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Als Beispiele sind zu nennen Bodenversiegelung und Überformung, Überbauung von Offenlandlebensräumen und Nahrungshabitaten, Barrierewirkung für die Tierartengruppe der Amphibien und technische Überprägung der Landschaft.

Alle anderen Schutzgüter sind nur in geringem Maße betroffen. Eine Betroffenheit von Bodendenkmälern ist aufgrund der räumlichen Nähe zu vorhandenen Bodendenkmälern potenziell möglich.

Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Eingriff kann durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie u. a. Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, qualitätsvolle Anlageneingrünung, spezielle Artenschutzmaßnahmen insbesondere für Amphibien sowie einen zu erbringenden naturschutzrechtlichen Flächenausgleich von voraussichtlich 4.688 m² in angemessener Frist ausgeglichen werden und ist damit zulässig.

Der Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarf wird vollständig außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches auf Grundstücken des Ökokontos nach dem BauGB der Gemeinde Mammendorf (Fl.-Nrn. 3322 und 3323, Gmkg. Mammendorf) erbracht.

Bei Umsetzung der festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt.

Im Rahmen des Monitorings ist spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme der einzelnen Bauvorhaben eine Kontrolle der Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund durchzuführen. Spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Einfriedung des Grundstücks (50 cm hoher Sockel als dauerhafter Schutz für die Amphibien) ist während der Amphibienwanderung im Frühjahr eine einmalige Funktionskontrolle durchzuführen. Zudem sollte in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der gebietsexternen Ausgleichsfläche kontrolliert werden.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Beurteilung der Umweltauswirkungen zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere - hohe Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Lokalklima / Luftthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	gering - mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionsschutz)	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kulturgüter	nicht betroffen - potenziell hoch	nicht betroffen - potenziell hoch	ohne Erheblichkeit	nicht betroffen - potenziell hoch
Sachgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering

Tab. 2: Beurteilung der Umweltauswirkungen

4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 10a Abs. 1 BauGB ist es erforderlich, dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet:

- Die Belange des Umweltschutzes,
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Kenntnisnahme, Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z. B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde auf.

Belang des Umweltschutzes/ Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Art	Weise
Boden und Fläche Landratsamt FFB 06.07.2018	Abwägung 17.07.2018	Versiegelung von GRZ 0,80 aufgrund der Nutzung als Lagerplatz erforderlich.
Eingriff-/Ausgleich Landratsamt FFB 06.07.2018	Berücksichtigung 17.07.2018	Überarbeitung der Eingriffsflächen und damit des Ausgleichsbedarfes
Grünordnung Landratsamt FFB 06.07.2018	Berücksichtigung 17.07.2018	Überarbeitung der Pflanzgebot am Waldrand
Mensch – Verkehrssicherheit Landratsamt FFB 06.07.2018, 10.09.2018	Kenntnisnahme Berücksichtigung 17.07.2018 Kenntnisnahme 04.06.2019	Sichtfelder Prüfung einer verkehrsrechtlichen Geschwindigkeitsbegrenzung
Wasser – Grundwasserstand Wasserwirtschaftsamt München 21.06.2018	Berücksichtigung 17.07.2018	Übernahme des Grundwasserabstandes
Kulturgüter – Bodendenkmal Bay. Landesamt für Denkmalpflege 27.06.2018	Kenntnisnahme Berücksichtigung 17.07.2018	Nachrichtliche Übernahme auf Verweis auf erforderliche Grabungserlaubnis
Alternativstandort Einwender 26.06.2018 Einwender 31.08.2018	Abwägung 17.07.2018 Kenntnisnahme 04.06.2019	Beibehaltung der Planung, Erweiterung des Bauhofes bzw. Standortvorteil des Waldrandes für den Kranverleih
Kulturgüter – Bodendenkmal Bay. Landesamt für Denkmalpflege 07.09.2018	Berücksichtigung 04.06.2019	Streichung des Verweises auf Art. 8 DSchG
Ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen Einwender 31.08.2018	Abwägung 04.06.2019	Beibehaltung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen
Verlagerung Bauhof/Kranverleih Einwender 31.08.2018	Abwägung 04.06.2019	Beibehaltung der Planung, Erweiterung des Bauhofes bzw. Standortvorteil des Waldrandes für den Kranverleih
Mensch – Immissionen (Verkehrszunahme auf der Jesenwanger Straße) Einwender 31.08.2018	Abwägung 04.06.2019	Kein Beleg dafür, dass der Verkehr auf der Jesenwanger Straße allein durch die Erweiterung des Bauhofes und des Kranverleihs weiter stark zunehmen wird; Installation von Geschwindigkeitsmessenanlagen ortsein- bzw. ortsauswärts

Tab. 3: Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und aufgrund der Art des Vorhabens sind grundlegende Planungsalternativen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht ersichtlich.

Der Bauhof soll im westlichen Anschluss an den gemeindlichen Bauhof, lediglich durch den bestehenden Feld- und Waldweg Fl.-Nr. 1143 getrennt, erweitert werden. Nur so kann eine Funktionseinheit mit den bereits bestehenden Anlagen des Bauhofes, die weiterhin genutzt werden sollen, gewährleistet werden. In der Folge ist eine Verlagerung des bestehenden Gewerbebetriebes (Kranverleih), welcher sich auf der geplanten Erweiterungsfläche für den Bauhof befindet, erforderlich. Die Standortverlagerung bzw. Neu-Situierung des Kranverleihs erfolgt ebenfalls in westlicher Richtung. Eine sinnvolle und flächensparende Erschließung des festgesetzten Sondergebietes Kranverleih ist lediglich von Seiten der Nassenhausener Straße her möglich und entsprechend vorgesehen. Die Erweiterung des Bauhofes soll - wie bereits die bestehenden Anlagen - im Sinne einer Funktionseinheit von Feld- und Waldweg Fl.-Nr. 1143 aus erschlossen werden. Unter Berücksichtigung der Waldrandlage wird ein arten- und blütenreicher Waldmantel als Abstands- und Pufferzone vorgesehen. Gehölzbestände werden soweit als möglich erhalten. In Bezug auf die Erschließung des

Sondergebietes Kranverleih wurde die Variante mit zwei Zufahrten von der Nassenhauser Straße geprüft und aufgrund des höheren Eingriffs in die Feldhecke und die Leichtigkeit des Verkehrs verworfen.

Aufgrund der unterschiedlichen Anforderung, insbesondere des Wunsches nach maximaler Gestaltungsfreiheit wurde die vorliegende Variante gewählt.

Mammendorf,

03. Juli 2019



Josef Heckl

1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner