

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„SONNENWEG“**

Datum: 25.06.2013, 10.12.2013, 01.04.2014

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

**Grünordnungsplan
Umweltbericht:** Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardplatz 1, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 53 01 03

Präambel:
Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998
(GVBl. S. 796),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
diesen qualifizierten Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 1 BauGB),
als Satzung.

Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 01.04.2014
B	Festsetzungen
C	Plangrundlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke

A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 01.04.2014



WA3	
GRZ 0,20	II
O	Gebäudetyp F Gebäudetyp S Gebäudetyp M
ED	

WA1	
GRZ 0,25	II
O	Gebäudetyp F Gebäudetyp S
E	

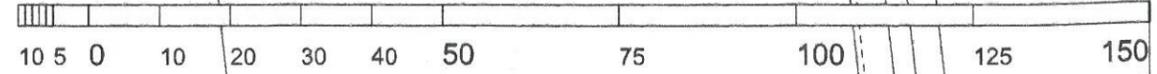
WA2	
GRZ 0,25	II
O	Gebäudetyp F Gebäudetyp S
D	

ausgefertigt Mammendorf, 08. Okt. 2014

Josef Heckl
1. Bürgermeister



FRANK BERNHARD REIMANN
DIPL.-ING. UNIV. ARCHITEKT+STADTPLANER

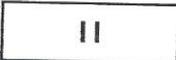
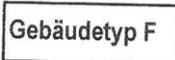
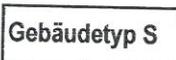
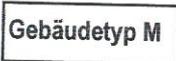


Plangrundlage © Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Stand: 10-2013

B FESTSETZUNGEN**1 Art der Nutzung**

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, mit Teilbereich hier z.B. 1
Nicht zulässig sind Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen (als Hauptanlage, im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).
- 1.2 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.

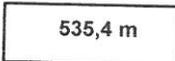
2 Maß der Nutzung

- 2.1  zulässige Grundflächenzahl, hier z.B. 0,25
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf um max. 10 % für Terrassen überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (gemäß Ziffer B 2.1) darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,50 überschritten werden.
- 2.4  Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, hier zwei.
- 2.5 Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenlage bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Ausgenommen hiervon sind Garagen, hier beträgt die traufseitigen Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, im Mittel 3,0 m.
- 2.6 Die Firsthöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenlage bis zur Oberkante First. Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude, hier beträgt die Firsthöhe, gemessen Geländeoberfläche bis zur Oberkante First, max. 3,0 m
- 2.7  Nur Gebäudetyp F (flach geneigtes Dach – „E+1“) zulässig.
Traufseitige Außenwandhöhe von 5,5 m als Mindestmaß bis 6,2 m als Höchstmaß.
Firsthöhe von 8,2 m als Höchstmaß.
- 2.8  Nur Gebäudetyp S (steiles Dach – „E+D“) zulässig.
Traufseitige Außenwandhöhe von 4,0 m als Höchstmaß. Diese darf im Bereich eines Zwerchgiebels um höchstens 1,5 m überschritten werden.
Firsthöhe von 8,2 m als Höchstmaß.
- 2.9  Nur Gebäudetyp M (mittelsteiles Dach – „E+1+D“) zulässig.
Traufseitige Außenwandhöhe von 5,5 m als Mindestmaß bis 6,3 m als Höchstmaß.
Firsthöhe von 10,2 m als Höchstmaß.

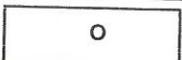
3 Mindestgrundstücksgröße

- 3.1 Bei Grundstücken für Doppelhäuser beträgt die Grundstücksgröße mindestens 335 m².

4 Höhenlage

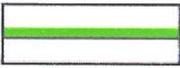
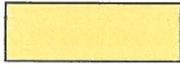
- 4.1  Festgesetzte Höhenlage, die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden im Eingangsbereich, bezogen auf Meter über Normalnull als Höchstmaß, hier z.B. 535,4 m ü.NN.

5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- 5.1  Baugrenze
- 5.2  Offene Bauweise
- 5.3  Nur Einzelhäuser zulässig
- 5.4  Nur Doppelhäuser zulässig.
- 5.5  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 5.6 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- 5.7 Garagen und Stellplätze
- 5.7.1 Garagen und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von min. 1,0 m einhalten. Wobei die Zu- und Abfahrten eine Länge von mindestens 5 m Länge aufweisen müssen.
- 5.7.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.8 Nebengebäude
Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude bis zu eine Brutto-Grundfläche von 12 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dieses muss zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von min. 3,0 m einhalten.

6 Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.3  Öffentliches Straßenbegleitgrün

7 Anzahl der Stellplätze

- 7.1 Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:
- für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche¹ je 1 Stellplatz und
 - für Wohnungen ab 80 m² Wohnfläche¹ je 2 Stellplätze.
 - weitere Nutzungen richten sich nach der Anlage zur GaStellV².

8 Bauliche Gestaltung

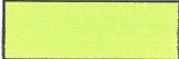
- 8.1 Doppelhäuser sind bezüglich traufseitiger Außenwandhöhe, Firsthöhe, Hauptdachform, Dachneigung und Deckungsmaterial einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Traufinie sind keine Höhensprünge zulässig.
- 8.2 Hauptdachform und Hauptdachneigung
- 8.2.1 Gebäudetyp F (flach geneigtes Dach - „E+1“)
Es sind nur symmetrische Satteldächer, Walmdächer, mit mittig verlaufendem First, Zeltdächer, und versetzte Pultdächer (Pultdächer, die an der Firstwand zusammengebaut sind - Doppelpultdach) zulässig.
Die Hauptdachneigung beträgt von 15° als Mindestmaß bis 22° als Höchstmaß.
- 8.2.2 Gebäudetyp S (steiles Dach - „E+D“)
Es sind nur symmetrische Satteldächer, mit mittig verlaufendem First, zulässig.
Die Hauptdachneigung beträgt von 35° als Mindestmaß bis 42° als Höchstmaß.
- 8.2.3 Gebäudetyp M (mittelsteiles Dach - „E+1+D“)
Es sind nur symmetrische Satteldächer, mit mittig verlaufendem First, zulässig.
Die Hauptdachneigung beträgt von 30° als Mindestmaß bis 38° als Höchstmaß.
- 8.2.4 Garagen bzw. Carports und Nebengebäude
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 10° als Mindestmaß bis 40° als Höchstmaß zulässig, wobei nicht freistehende Garagen, Carports und Nebengebäude die gleiche Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude aufweisen müssen.

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

² GaStellV: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910, BayRS 2132-1-4-I), zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung zur Änderung der Feuerungsverordnung und weiterer Rechtsverordnungen vom 08.07.2009 (GVBl. Nr. 13 S. 332)

- 8.2.5 Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Gebäudes verlaufen. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Gebäude.
- 8.3 **Deckungsmaterial**
Als Deckungsmaterial sind für Hauptdächer nur rote, braune, graue und schwarze Dachsteine und Dachziegeln zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Sonnenenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.
- 8.4 **Zwerchgiebel**
Die Breite des Zwerchgiebels darf höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen.
- 8.5 **Geländemodellierung**
Aufschüttungen sind bis maximal 0,2 m unter der festgesetzten Höhenlage zulässig. Das Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände, zu angrenzenden öffentlichen Grünflächen und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von höchstens 1:3 anzupassen.
- 8.6 **Einfriedigungen**
Es sind nur offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
Zwischen Doppelhäusern sind Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Tiefe von 4,0 m zulässig.

9 Grünordnung

- 9.1  Private Grünfläche³, mit der Zweckbestimmung
 sonstige Gärten
- 9.2  Öffentliche Grünfläche⁴, mit der Zweckbestimmung:
 Gliederungs-/Schutzgrün
 Parkanlage mit Fußweg
- 9.3  Baum zu erhalten
Der festgesetzte zu erhaltende Baum ist in seinem Bestand zu sichern und zu erhalten, bei Abgang ist dieser durch einen Baum zu ersetzen.
Qualität: Mindestgröße: 4 x v., Hochstamm, mind. StU 20 cm - 25 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
- 9.4  Zu pflanzender Baum 1. oder 2. Wuchsordnung.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm - 18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
- 9.5  Zu pflanzender Baum 2. Wuchsordnung.
Der Standort kann parallel zur Straße um bis zu 3 m verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm - 18 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
- 9.6  Zu pflanzende Sträucher
Strauchgruppen aus heimischen Wildsträuchern
Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m in Gruppen von 15 – 20 Sträuchern
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.2)
- 9.7 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist je angefangener 100 m² Fläche mit einem Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu bepflanzen.
Qualität: Mindestgröße 3 x v., Hochstamm, mind. StU. 16 cm – 18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
Die Wiese ist als extensiv gepflegte, kräuterreiche Wiese anzulegen.

³ Bei der Grünfläche (öffentlich bzw. privat) handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90

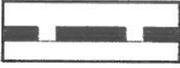
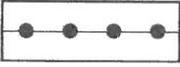
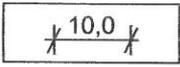
⁴ ebenda

- 9.8 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Baum durch einen Obstbaum (Halbstamm) ersetzt werden. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
- 9.9 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.
- 9.10 Befestigte Flächen
Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.

10 Ausgleichsflächen

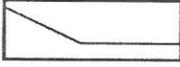
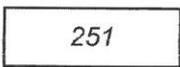
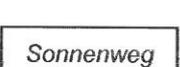
- 10.1 Die 6.084 m² Ausgleichsflächen auf der Fl.-Nrn. 3322 und 3323 mit den festgesetzten Maßnahmen, wird zu:
- 66,52 % dem Eingriff durch das WA1 und WA2,
 - 14,69% dem Eingriff durch das WA3 für die Parzellen Nrn. 32, 34, 35, 36 und
 - 18,79 % dem Eingriff durch die öffentliche Verkehrsfläche zugeordnet.

11 Sonstige Festsetzungen

- 11.1  Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
- 11.2  Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
- 11.3  Maßangabe in Metern, z. B. 10,0 m

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN

1 Planunterlage

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Flurstücksnummer, hier 251
- 1.3  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 39
- 1.4  Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Sonnenweg

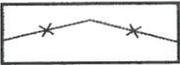
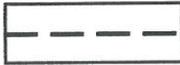
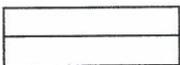
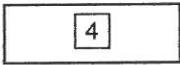
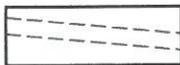
1.5 Grundlage

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

Für den Geltungsbereich wurden durch das Ingenieurbüro Dippold+Gerold, Germering ein vermessungstechnisches Aufmaß erstellt.

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

2 Hinweise

- | | | |
|-----|---|--|
| 2.1 |  | Aufzuhebende Flurstücksgrenze |
| 2.2 |  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenze/Abgrenzung des Baugrundstückes |
| 2.3 |  | Vorgeschlagene Bebauung |
| 2.4 |  | Parzellennummer, hier z.B. 4 |
| 2.5 |  | Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, Fortführung der Wegeverbindung |
| 2.6 |  | Bestehende Gehölze |
| 2.7 |  | Geplante Höhenlage der Straße, hier z.B. 535,51 m ü.NN aufgrund der Straßenplanung des IB Dippold&Gerold i.d.F. vom 02.11.2013 |

2.8 Abstandsflächen - Außenwandhöhen - Höhenlage

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

Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage des Gebäudes so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden muss, somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Geländefläche angenommen⁵.

2.9 Brandschutz

Bei Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung sind die Belange des Brandschutzes, wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., zu berücksichtigen.

2.10 Landwirtschaftliche Nutzfläche

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

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

2.11 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, die den unter die Festsetzungen (Ziffer B 1.2) enthaltenen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“⁶ verwiesen.

2.12 Baumschutz

Auf die DIN 18 920⁷ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4⁸ wird hingewiesen.

⁵ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

⁶ vom Februar 2011:

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

⁷ **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

⁸ **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

2.13 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt⁹ (vgl. § 6 der 2. FlugLSV⁹).

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

3.1 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.

3.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3.3



Kartiertes Bodendenkmal D-1-7732-0024 (Bestattungsplatz des frühen Mittelalters) außerhalb des Geltungsbereichs

Bei Bauvorhaben und Erdarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist, aufgrund der Nähe zum kartierten Bodendenkmal 1-7732-0024, eine Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG einzuholen.

3.4 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB¹⁰ hingewiesen.

3.5 Artenschutzrechtliche Belange

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

3.6 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹¹ ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung¹² erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- 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:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Birke (*Betula pendula*)
 Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 (Baumreihe südl. d. Sonnenweges)

Stieleiche (*Quercus robur*)
 Winter-Linde (*Tilia cordata*)

⁹ 2. FlugLSV: Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) i.d.F. vom 08.09.2009 (BGBl. I S 2992)

¹⁰ AGBGB: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 714), Fundstelle: BayRS IV, S. 571, Fundstelle: BayRS IV, S. 571

¹¹ 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

¹² NWFreiV „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl. NR. 21/2008 S. 777ff

Bäume 2. Ordnung:

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

Bäume 3. Ordnung:

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

4.2 Artenliste Sträucher:

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

4.3 Fassadenbegrünung

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

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

5 Empfehlungen**5.1 Regenwasser und Brauchwasser**

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine und die Nutzung der Sonnenenergie zur Brauchwasservorwärmung, sowie zur Stromerzeugung ist anzustreben.

5.2 Gartenabfälle

Gartenabfälle sollen kompostiert werden.

5.3 CO₂-Einsparung

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

5.4 Photovoltaikanlagen

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

5.5 Barrierefreie Nutzung

Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040¹³ Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040¹⁴ Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

¹³ DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

¹⁴ DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12

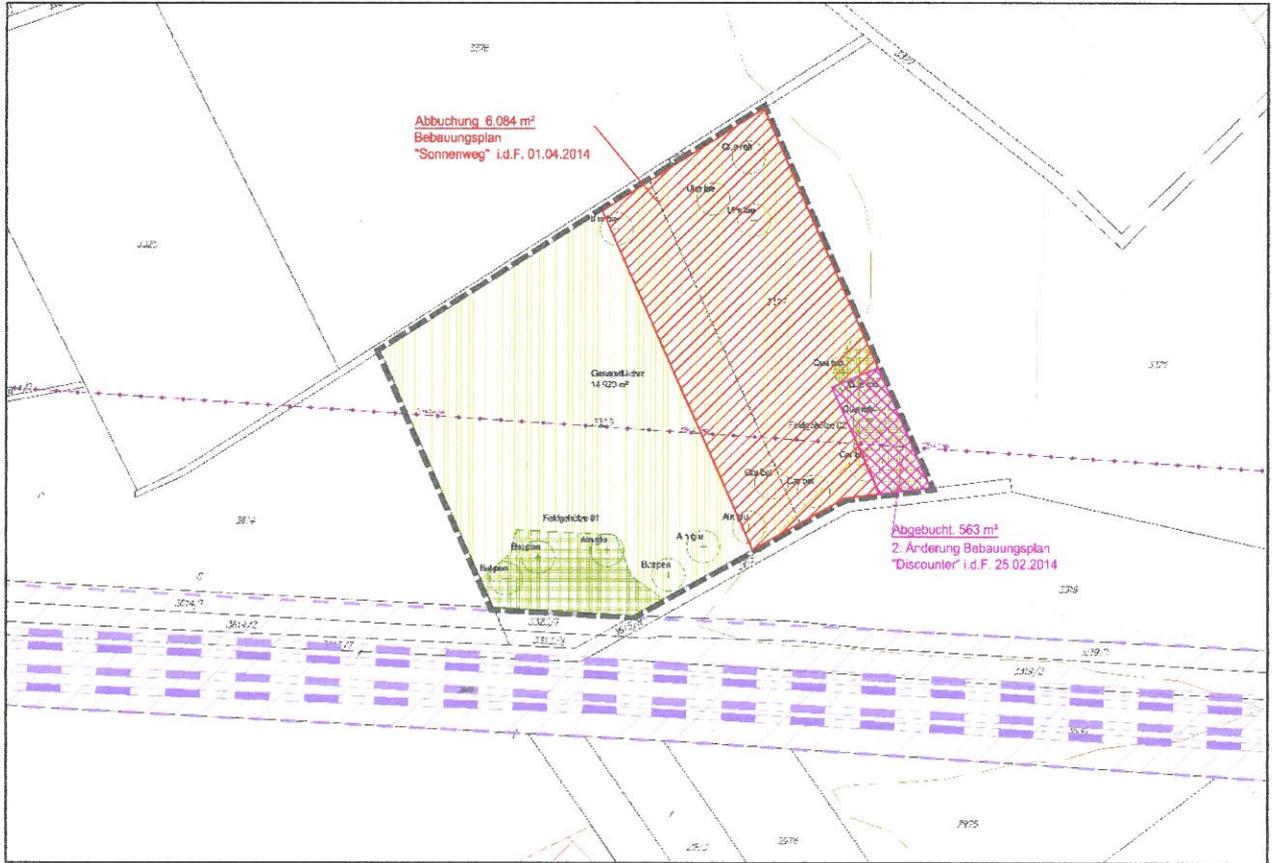
5.6 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden. Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

5.7 Abstellplätze für Fahrräder

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

6 Externe Ausgleichsflächen und Maßnahmen



Lage und Größe der Ökokontofläche, Fl.-Nrn. 3322 und 3323 mit Einzeichnung des neu abgebuchten Bereichs (rot) und des bereits abgebuchten (magenta)

ausgefertigt
Mammendorf, 08. Okt. 2014

J. Heckl

Josef Heckl
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



Martin Lohde
Martin Lohde
Landschaftsarchitekt

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 15.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2013 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 25.06.2013 hat in der Zeit vom 14.10.2013 bis 15.11.2013 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 10.12.2013 hat in der Zeit vom 15.01.2014 bis 18.02.2014 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 01.04.2014 wurde vom Gemeinderat am 01.04.2014 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Mammendorf, den **08. Okt. 2014**

J. Heckl

.....
Josef Heckl
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am **07. Okt. 2014** ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB).

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

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



Mammendorf, den **08. Okt. 2014**

J. Heckl

.....
Josef Heckl
1. Bürgermeister

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan „SONNENWEG“**

Datum: 25.06.2013, 10.12.2013, 01.04.2014

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

**Grünordnungsplan
Umweltbericht:** Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 53 01 03

Inhalt:

1.	EINFÜHRUNG	2
2.	AUSGANGSITUATION	2
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	4
4.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	6
5.	UMWELTBERICHT	7
6.	PLANINHALT	13
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Mammendorf westlich des „Friedensweges“ und wird im Süden durch den „Sonnenweg“ begrenzt.



Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Orthophoto (DOP 2012 27.07.2012), © LVG Bayern

1.2. Anlass des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Mammendorf möchte den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug ermöglichen.

Hierzu wird „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 1,872 ha), „Öffentliche Grünfläche“ (ca. 0,118 ha), „Private Grünfläche“ (ca. 0,224 ha) sowie „Verkehrsfläche inkl. Straßenbegleitgrün“ (ca. 0,637 ha) festgesetzt.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,850 ha mit Abmessungen im Mittel von ca. 185 m auf ca. 145 m und zwei Verlängerungen nach Osten von ca. 70 m bzw. 75 m Länge. Das Gelände ist relativ eben und liegt auf einer Höhe zwischen ca. 535,6 m ü.NN im Südwesten, 534,8 m ü.NN im Südosten, 534,6 m ü.NN im Nordosten und 535,1 m ü.NN im Nordwesten. Der höchste Punkt liegt im Bereich des „Sonnenweges“ etwa in der Mitte des Planungsgebiets mit einer Höhe von ca. 536,1 m ü.NN.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 247, 248, 248/2, 248/5, 248/10, 252, 253/3, 255/2, 259 und 261,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 259 und 1045 bzw. bei den Verlängerungen durch den „Friedensweg“ (Fl.-Nr. 263) bzw. den daran anschließenden Feldweg (Fl.-Nr. 519),
- im Süden durch die nördliche Grenze der Fl.-Nr. 1052/12 sowie die nördlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 536, 537 und 538,
- nach Westen durch östlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 244, 245/2, 1050, 1052/12 sowie durch die östliche Grenze des Fahrradweges (Fl.-Nr. 535/15).



Abb. 2: Bestandaufnahme Juli 2013, Innerhalb: hellgrün/grün - Fläche für Landwirtschaft (Ackerfläche u. Wiese), dunkelgrün – sonstige Gartenflächen, hellgrau – Verkehrsflächen / befestigte Flächen; Innerhalb u. außerhalb: hellrot - Wohnnutzung, grau - Nebengebäude Garagen

Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme von zwei Grundstücken im nördlichen Bereich (Fl.-Nrn. 248/1 und 251) unbebaut. Das Grundstück „Augsburger Str. 39“ (Fl.-Nr. 251) ist mit einem Wohngebäude (II+D) und einem Nebengebäude, das Grundstück „Augsburger Str. 30“ (Fl.-Nr. 248/1) mit einem Wohngebäude (I+D) sowie einem Nebengebäude bebaut. Im Nordosten in Verlängerung der Straße „Zum Drisselfeld“ befindet sich eine Erschließungstichstraße, im Süden die Verkehrsfläche des „Sonnenweges“. Die Fl.-Nrn. 1046, 1047, 1047/1, 1048, 1049 und 244 werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, die übrigen Flächen sind private Gärten.

Im Geltungsbereich vorhandener Gehölzbestand befindet sich mehrheitlich in den privaten Gärten. Dies sind hauptsächlich Ziersträucher und Obstgehölze, sowie vereinzelte Großgehölze wie eine Birke, zwei stattliche Haselnusssträucher sowie einige Koniferen. Weiterer prägender Baumbestand findet sich an der Grenze zwischen Fl.-Nr. 261 und 262. Nördlich des „Sonnenweges“ in der südöstlichen Grundstücksecke der Fl.-Nr. 1048 ist ein weiterer erhaltenswerter Einzelbaum (Stiel-Eiche) mit einem Wegkreuz vorhanden.

2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Umgeben wird der Geltungsbereich im Westen und Norden durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Dabei ist die nördliche Bebauung geprägt durch gewachsene Strukturen als Nachfolgenutzung der ursprünglich vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen entlang der „Augsburger Straße“. Typisch hierfür ist eine relativ heterogene Mischung aus kleineren und größeren Baukörpern unterschiedlicher Bauzeit und Typologie, die durch „Auffüllen“ der ursprünglich großen, lang gestreckten Flurstücke in zweiter und dritter Bauzeile entstanden ist.

Im Westen handelt es sich dagegen um ein kleineres, in sich geschlossenes Siedlungsgebiet (Bebauungsplan „Zum Seefeld“), das im Vergleich zur Bebauung im Norden eine kleinteiligere Parzellierung mit ein- bzw. zweigeschossigen Baukörpern aufweist.

Im Süden und Osten schließen im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an. Eine Ausnahme bildet das östlich gelegene Außenbereichsvorhaben.

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

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

Aufgrund der Stellungnahme des Abfallrechts¹ wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde 12 ehemalige Gruben erfasst. Diese Gruben werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.

2.4.2. Landwirtschaftliche Immissionen

Von den südlich und östlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentlich Beeinträchtigungen wie Geruch, Lärm, Staub etc. entstehen.

2.5. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über den „Sonnenweg“ und den „Friedensweg“ (Ortsstraßen), die an die Straße „Zum Seefeld“ bzw. „Flurstraße“ und „Augsburger Str.“ anbinden.
- für den Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV.
- für den ÖPNV über die ca. 200 m entfernte Haltestelle „Eспенstraße“ (Linien 839, 889 Tegernbach – Mammendorf - Fürstenfeldbruck).

Für alle Straßen ist keine Trennung der Verkehrsarten vorhanden. Verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht vorhanden, sodass diese durch die Ortstafeln (VZ 310) bestimmt wird. So beginnt die geschlossene Ortschaft, und damit Tempo 50 km/h, im „Sonnenweg“ 50 m vor dem Bebauungsrand und im „Friedensweg“ an der Kreuzung „Zum Drisselfeld“.

2.6. Energie-Atlas Bayern²

- Potentiale aus Biomasse sind in näherer Umgebung vorhanden (Biogasanlage). Die Entfernung beträgt im Mittel ca. 850 m.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1165 - 1179 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1700 -1749 h/Jahr angegeben.
- Potentiale aus Wasserkraft sind in der näheren Umgebung nicht kartiert.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 2,0 - 2,4 m/s ermittelt.
- Potentiale aus Abwärme sind nicht kartiert.

2.7. Demographie³

Am 31.12.2011⁴ war eine Belegungsdichte von 2,4 Einwohnern je Wohnung mit 42,6 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 103,7 m² Wohnfläche/Wohnung gegeben. Dabei wohnten 69,6 % der Einwohner in Einfamilienhäusern, 20,0 % in Zweifamilienhäusern und 10,4 % in Mehrfamilienhäusern.

In der Gemeinde Mammendorf gibt es vier Kindertageseinrichtungen mit 213 genehmigten Plätzen und mit 209 betreuten Kindern.

Der Anteil der unter 18-jährigen beläuft sich auf 21,3 %, der 18 bis unter 65-jährigen liegt bei 64,2 % und der über 65-jährigen bei 14,4 %.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Mammendorf i.d.F. vom 26.06.1981 wurde bereits 26-mal⁵ geändert und sechsmal berichtigt. Der Geltungsbereich ist im Norden als „Wohnbaufläche“ sowie „Grünfläche“ (Ortsrand), im Süden als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Umgeben wird das Gebiet im Westen und Norden durch „Wohnbaufläche“, im Osten und Süden durch „Fläche für die Landwirtschaft“. In westlicher Verlängerung „Zum Drisselfeld“ ist zwischen „Friedensweg“ und „Zum Seefeld“ eine Straße dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 29. Änderung im Parallelverfahren geändert. Er stellt innerhalb des Bereiches „Wohnbaufläche“, „geplante Straße“ und „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Trenn-/Ortsrandeingrünung“ sowie „Sonstige Gärten“ dar. Umgeben wird das Gebiet im Westen und Norden durch „Wohnbaufläche“, im Osten und Süden durch „Fläche für die Landwirtschaft“.

¹ Schreiben LRA FFB vom 20.11.2013 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

² <http://geoportal.bayern.de/energieatlas> Datenabruf 09/2013

³ <https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/> Datenabruf 09/2013

⁴ <https://www.statistik.bayern.de/> Datenabruf 09/2013

⁵ 1. bis 19. Änderung, 21. bis 26. Änderung, 28. Änderung

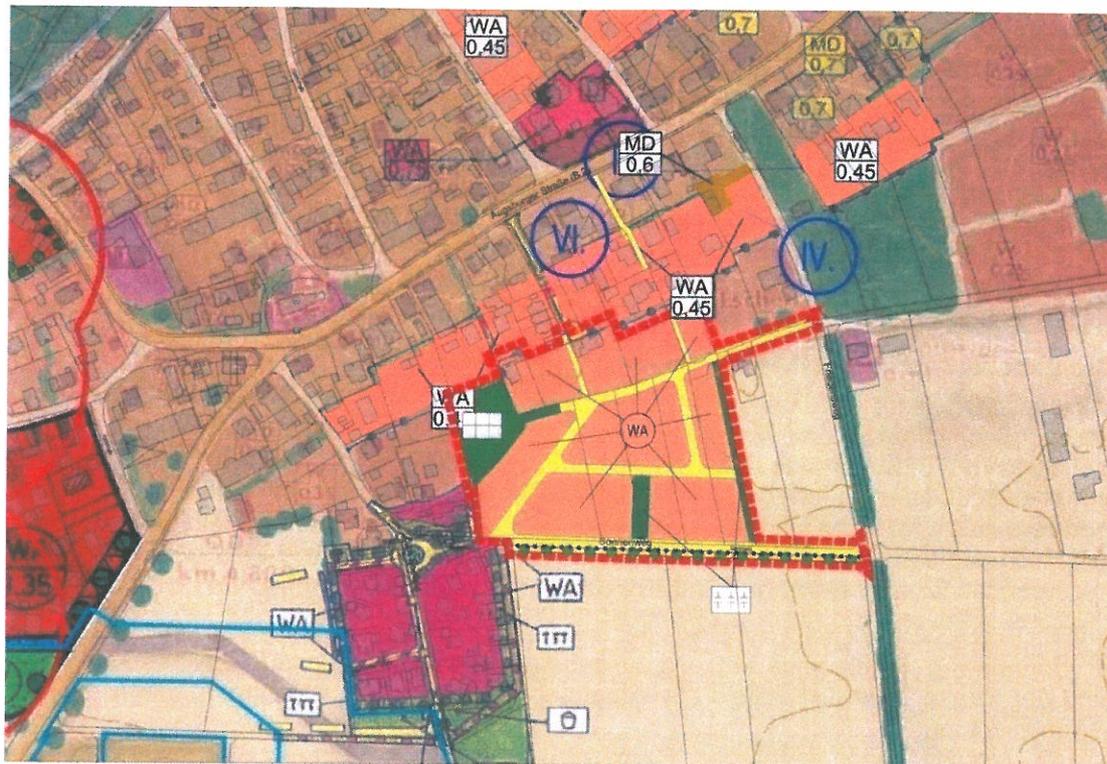


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan - mit 29. Änderung

3.2. Gemeindliche Planung

Nördlich schließt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsmitte: Friedensweg/Zum Seefeld“ i. d. F. vom 17.07.1996 mit den Änderungen an.

Im Südwesten schließt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Seefeld“ i.d.F. vom 04.09.2000 mit den Änderungen an.

3.3. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich ist im südlichen Bereich (landwirtschaftliche Flächen) dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Für den nördlichen Bereich (Gartenflächen) ist die Einstufung (im Übergang zur Flur) schwieriger und teilweise dem Außenbereich (§ 35 BauGB) und teilweise dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen.

3.4. 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.

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Denkmalschutz

Aufgrund Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege⁶ sind im Geltungsbereich keine Denkmäler kartiert bzw. in der Denkmalliste (i.d.F. vom 18.06.2013) eingetragen.

Im Umfeld ist folgendes Bodendenkmal kartiert:

- D-1-7732-0024 in ca. 20 m Entfernung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert, Bestattungsplatz des frühen Mittelalters.

In der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege⁷ wird der Hinweis auf die Meldepflicht als nicht ausreichend angesehen: „Unmittelbar nordwestlich des Planungsgebietes wurden 1941/42 bei Erdarbeiten Körpergräber - vermutlich des frühen Mittelalters - entdeckt, die als Bodendenkmal D-1-7732-0024 gelistet sind. Bei diesen Gräbern handelt es sich entweder um Teile eines größeren Bestattungsplatzes, der sich unter Umständen bis in das o. g. Gebiet ausgedehnt hat, oder um sog. Hofgrablegen, die im frühen Mittelalter im Bereich von Siedlungen angelegt wurden und somit auf mögliche untertägige, bislang nicht entdeckte Teile einer Siedlung im o. g. Gebiet weisen. Historisch wird eine frühmittelalterliche Siedlung als "Mammendorf" 758/63 genannt, die im 9. Jh. bereits den Charakter eines kleines Zentral- und Fiscalortes innehatte.“

⁶ Bayernviewer Denkmal: http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Datenabruf 09/2013

⁷ Schreiben vom 29.10.2013, Az: P-2013-4247-1 S2, im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

3.5.2. **Wasserwirtschaft**

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern⁸ liegt der Geltungsbereich im nicht überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Dieses Gebiet liegt außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" und auch außerhalb des "Wassersensiblen Bereichs (Auen und Niedermoore)".

4. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

4.1. **Verfahren**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Regelverfahren anzuwenden.

4.2. **Städtebauliches und verkehrliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Verbindung des bisherigen südlichen Ortsrands mit dem im Südwesten liegenden, vorgelagerten Wohngebiet „Am Seefeld“ vor. Im Bereich nördlich der Verlängerung „Zum Drisselfeld“ wird die bestehende Bebauungsstruktur ergänzt (WA3). Die in diesem Bereich geplante Bebauung mit Einzelhäusern orientiert sich in der Höhe der Baukörper am Bestand. Südlich daran anschließend vermittelt eine in der Höhe abgestufte Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern zum neuen Ortsrand (WA1+2). Bei der Ausrichtung der Gebäude bzw. Dächer wurde darauf geachtet, möglichst optimale Bedingungen für eine aktive bzw. passive Solarenergienutzung (Klimaschutz) zu schaffen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt auf Basis der bereits vorhandenen Straßen und Wegebeziehungen. So wird der „Sonnenweg“ für die neue Nutzung ausgebaut und der vorhandene Erschließungsstich in der Verlängerung der Straße „Zum Drisselfeld“ weitergeführt und mit diesem verbunden. Intern erfolgt eine ringförmige Erschließung.

Darüber hinaus sorgt die Verlängerung des „Raiffeisenweges“ zur „Augsburger Str.“ im Norden für eine möglichst kurze fußläufige Anbindung an die Ortsmitte. Im Süden soll die Radwegeverbindung in Richtung Freizeitgelände über den „Sonnenweg“ weitergeführt werden.

4.3. **Grünordnerisches Konzept**

Ein wichtiger Aspekt des grünordnerischen Konzeptes ist die Einbindung des südlichen Ortsrandes in die Landschaft. Hierzu wird entlang des „Sonnenweges“ Richtung südliche Feldflur eine Baumreihe festgesetzt. Diese sorgt für eine Einbindung der Baukörper, strukturiert den Straßenraum und stellt mit der Baumart des Feldahorn den Bezug zur offenen Feldflur her. Zugleich wird Bezug zu den Maßnahmen und Zielen des Landschaftsplanes genommen, der im Süden Mammendorfs „Pflanzung von Baumreihen zur Landschaftsgliederung“ vorsieht. Im Osten wird ein Ortsrand mit Strauchpflanzungen festgesetzt.

Ein Pflanzschlüssel zur Pflanzung von Bäumen innerhalb des Wohngebietes sorgt für eine Durchgrünung und Einfügung in die vorhandenen Strukturen. Das vorhandene Wegekrenz an der Nordseite des „Sonnenweges“ wird mit einer als Parkanlage ausgewiesenen, öffentlichen Grünfläche betont und als gliederndes Element in die Bebauung eingeschoben.

4.4. **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.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,7 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h⁹. Im Rahmen des Neubaus der Erschließungsstraßen erfolgt eine entsprechende Koordination (z.B. durch ein Spartengespräch).
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung¹⁰ ist mit 6 Mbit/s zu über 95 % gesichert. Im Rahmen des Neubaus der Erschließungsstraßen erfolgt eine entsprechende Koordination (z.B. durch ein Spartengespräch).

4.5. **Technische Entsorgung**

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Mammendorf.

⁸ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/> Datenabruf Juli 2009

⁹ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

¹⁰ <http://www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/breitband-vor-ort.html>, Datenabruf 09/2013

- 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).
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentum Bruck, Abfallwirtschaftsbetrieb. Für die bestehenden Flurnummern 248/1 (Augsburger Str. 43), 251 (Augsburger Str. 39), 255/2 (Friedensweg 12) wird das System wie bisher beibehalten. Müllbehälter müssen bis zur nächsten befahrbaren Straße gebracht werden. Dies wird für Parzelle 31 aufgegriffen. Im Anbetracht des 14-tägigen Leerrhythmus handelt es sich um eine angemessene Lösung. Von Seiten des Gemeinderats wird überlegt einen kleinen Wertstoffhof im Bereich westlich der Fl.-Nr. 292/1 (außerhalb des Geltungsbereichs) errichten zu lassen.

4.6. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der meisten Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die geplante öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Im Fall der Fl.-Nr. 248/1 (Augsburger Str. 43) und 255/2 (Friedensweg 12) weisen die bestehenden Gebäude einen größeren Abstand als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche auf. Im ersten Fall besteht ein Erschließungsweg von der „Augsburger Straße“ bis zum letzten Gebäude mit einer Länge von ca. 85 m, für die der Eigentümer selbst Sorge zu tragen hat. So kann die Feuerwehr, im Einsatzfall, das Grundstück auch über die neuen Straßen des Baugebietes, samt öffentlicher Grünfläche anfahren. Im zweiten Fall erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf der Fl.-Nr. 255/4 (Eigentümerweg).

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.

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

5. UMWELTBERICHT

5.1. EINLEITUNG

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne zu erstellen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind.

Auf einen gesonderten Scoping-Termin wurde verzichtet. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingebunden. Dabei sind die Behörden dazu aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

5.1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Mammendorf möchte die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum decken bzw. einen verträglichen Zuzug ermöglichen und entsprechend Wohnbauflächen ausweisen.

5.1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Als umweltrelevante Ziele sei auf die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB – Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wasser, der Luft und des Bodens und auf § 1a Abs. 2 bis 4 BauGB - u.a. die Eingriffsregelung verwiesen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der nördliche Geltungsbereich bis zur Verlängerung „Zum Drisselfeld“ ist bislang „Wohnbaufläche“. Im Anschluss daran erfolgt eine Darstellung einer Ortsrandeingrünung als „Grünfläche“, teilweise überlagert durch das Planzeichen „Baum vorhanden“. Bis zum „Sonnenweg“ ist der Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Planung wird im Parallelverfahren geändert, so dass der Bebauungsplan entsprechend entwickelt aus dem Flächennutzungsplan betrachtet werden kann.

LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan stellt den Bereich als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ dar. Im Osten, am Beginn der beiden Erschließungsstraßen, verläuft eine dargestellte vorhandene Baumreihe von Nord nach Süd. Weiter im Süden ist die Maßnahme „Pflanzung von Baumreihen als Landschaftsgliederung“ als Ziel abgebildet.

5.1.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Untersuchung basiert auf vorhandenen Unterlagen, sowie Lokal-Augenschein. Es erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung der Erheblichkeit in den Stufen gering – mittel – hoch in Bezug auf die Schutzgüter entsprechend dem „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“¹¹.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“¹² durchgeführt.

Der Änderungsbereich ist im Süden als größerer Teil dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Der nördliche Bereich ist teilweise dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen.

Die betrachtete Fläche erfährt unterschiedliche Nutzungen. So wird das Gebiet zwischen der Verlängerung „Zum Drisselfeld“ und „Sonnenweg“ landwirtschaftlich genutzt. Mehrheitlich ist diese Nutzung intensiv als Ackerfläche. Lediglich im Westen auf Flurnummer 1049 besteht eine Nutzung als Grünland.

Die Grundstücke im Norden werden als private Gartenflächen genutzt. Auf zwei Grundstücken (Fl.-Nrn. 248/1 und 251) besteht Wohnbebauung. In den anderen Gärten stehen vereinzelt Gartenhütten. Flurstück 247 im Nordwesten wird als Wiese mit Hühnerhaltung genutzt.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Das Plangebiet hat für die Erholungsnutzung keine wesentliche Bedeutung.

Durch die im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechende Geruchs- und Lärmemissionen zu erwarten.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die betrachtete Fläche wird zwischen „Zum Drisselfeld“ und „Sonnenweg“ zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Westen auf Flurnummer 1049 besteht Grünland. Die Artenzusammensetzung weist auf artenarmes, fettes (stickstoffreiches) als Futter genutztes Grünland hin (Sauerampfer, Spitzwegerich, Löwenzahn, Klee, Gräser, Pippau). Die nördlichen Grundstücke sind private Gärten mit gemähtem Rasen, vereinzelt Gehölzen und Gartenhütten. Auf zwei der nördlichen Grundstücke besteht Wohnbebauung. Die Fl.-Nr. 247 ist eine gemähte Wiese mit extensiver Geflügelnutzung.

An Gehölzbestand existiert an einem Wegkreuz am „Sonnenweg“ eine stattliche Stiel-Eiche. Diese ist vital, hat einen niedrigen Kronenansatz, weist jedoch eine Astwunde (herausgebrochener Ast) sowie einen Riss an einem straßenseitigen Ast auf. Zudem wird von Norden her sehr nah an den Baum herangeackert, so dass der Wurzelbereich Richtung Norden fortlaufend geschädigt wird. Insgesamt ist der Baum jedoch prägend für die Feldflur und erhaltenswert.

Darüber hinaus steht außerhalb des Geltungsbereiches, doch unmittelbar nördlich am „Zum Drisselfeld“ eine Esche sowie eine Linde auf dem Flurstück 261. Diese ragen mit ihren Kronen und somit auch mit ihrem Wurzelbereich in den Geltungsbereich der Straße. Die Esche zeigt Anzeichen des Eschentriebsterbens.

In den Privatgärten stehen hauptsächlich Zier- und Obstgehölze. Die Ziergehölze sind oftmals Koniferen oder beschnittene Ziersträucher. Hervorzuheben sind zwei große Haselsträucher und eine Birke, die im Süden der Privatgärten stehen. Der Garten der Fl.-Nr. 255/4 ist am dichtesten mit Bäumen und Sträuchern bestanden.

Gemäß Abruf des FIS-Natur Online (Fin-Web) sind weder kartierte Biotope, Schutzgebiete noch Natura-2000-Gebiete vorhanden¹³.

Aufgrund des vorgefundenen Lebensraumes ist nicht mit dem Vorkommen besonders und streng geschützter Arten nach BNatSchG und Anhang IV der FFH-Richtlinie zu rechnen.

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich ein Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald entwickeln.

Durch die neue Wohnbebauung und die versiegelten Flächen geht Raum für Flora und Fauna im Bereich der Privatgärten und der Grünlandfläche verloren. Dabei ist jedoch zu sagen, dass die Privatgärten fast allesamt aus kurz gehaltenem Rasen und solitär stehenden Ziergehölzen, Obstbäumen und Koniferen bestehen, die wenig Habitate für Vögel und Kleintiere sowie heimische Pflanzen darstellen. Größtenteils ist kein struktur- und artenreicher Gehölzbestand vorhanden. Mit gezielten Festsetzungen in dem neuen

¹¹ Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, ergänzte Fassung, 2. Auflage, Januar 2007

¹² Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003

¹³ <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/risgen?template=StdTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&askbio=on>, Datenabruf vom 06.09.2013

Baugebiet können qualitätsvollere Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden, als es momentan der Fall ist.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Baumreihe im Süden des „Sonnenweges“, einer Eingrünung im Osten der neuen Bebauung und einer Parkanlage sorgen zusätzlich mit einem Pflanzschlüssel für die Sicherstellung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT BODEN

Im Betrachtungsgebiet bestehen laut Bodenkarte 1:200.000 fast ausschließlich Parabraunerden und Braunerden aus flacher bis mittlerer Hochflutlehmdecke über carbonatreichem, wärmzeitlichem Schotter¹⁴. Die Standortkundliche Bodenkarte in 1:50.000 präzisiert hierbei den Bodentyp und das Bodenausgangsgestein als Parabraunerde aus carbonatreichem Schotter mit Lößlehmüberdeckung (3-6dm). Weiterhin wird der Boden als sehr frisch bis frisch mit einer Durchlässigkeit von 3-4 und einer Sorptionskapazität von 3, Filtervermögen 2 eingestuft. Als landwirtschaftliche Nutzungseignung wird Acker bzw. Grünland angegeben¹⁵.

Es sind keine Sonderstandorte vorhanden bzw. keine Altlastenverdachtsflächen bekannt¹⁶.

Der Geltungsbereich kann als eben angesehen werden.

Die Versiegelungen durch Gebäude und Verkehrsflächen bedingen eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit des Bodens.

Mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß und der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen können die Auswirkungen reduziert werden.

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT WASSER

Auf dem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die betrachtete Fläche liegt außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete sowie wassersensibler Bereiche¹⁷.

Durch die erhöhte Versiegelung durch die Wohnhäuser sowie die befestigten Flächen erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Mit der Durchführung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähigen Belägen und Reduzierung der befestigten Flächen auf das Notwendigste, können die Auswirkungen vermindert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit als Brauchwasser genutzt werden.

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE

Der durchschnittliche mittlere Jahresniederschlag im Betrachtungsgebiet liegt zwischen 850 – 949 mm¹⁸. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7-8° C¹⁹.

Grundsätzlich ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit ihrer flachen Vegetation ein Kaltluftbildner. Der Landschaftsplan weist jedoch auf keine besondere Bedeutung im Hinblick auf Frischluftzufuhr hin.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Süden des neuen Wohngebietes sind entsprechende Geruchs- und Lärmemissionen zu erwarten.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Im Westen und Norden schließt das neue Wohngebiet direkt an die bestehende Bebauung bzw. knüpft an die vorhandenen Erschließungsstrukturen an. Im Westen ist hierbei ein Gehölzbestand vorhanden, der den momentanen Siedlungsrand einfasst. Im Osten von Nord nach Süd verlaufend, bindet die vorhandene Feldgehölzhecke entlang des „Friedensweges“ die neue Bebauung ein Stück weit ein. Dazwischen liegen jedoch noch einige Flurstücke, die landwirtschaftlich bewirtschaftet sind. Die Distanz beträgt in etwa 80 m. Im Süden begrenzt der „Sonnenweg“ das neue Baugebiet. Im südlichen Anschluss an den Weg beginnen direkt weitere intensiv genutzte Ackerflächen bzw. die offene Feldflur.

Blickt man im Süden stehend auf den Geltungsbereich, prägen die bestehende Eiche im offenen Feld, die Gehölze entlang des „Friedensweges“ und die vereinzelt Gehölze auf den privaten Grünflächen den Blick. Stellenweise sieht man jedoch direkt auf die Bebauung.

Durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wie die Einbindung der Bebauung in Richtung Süden, durch eine Baumreihe entlang des „Sonnenweges“ und die Schaffung einer durchgrüneten Parkanlage als Verzahnung von Wohnbebauung und ländlichen Strukturen der Umgebung, der Eingrünung in Richtung

¹⁴ <http://www.bis.bayern.de/bis/>, Datenabruf vom 06.09.2013

¹⁵ <http://www.bis.bayern.de/bis/>, Datenabruf vom 06.09.2013

¹⁶ <https://www.abudis.bayern.de/>, Datenabruf vom 09.09.2013

¹⁷ http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Datenabruf vom 09.09.2013

¹⁸ http://www.lfu.bayern.de/wasser/wasser_kreislauf_bilanzen/index.htm, Datenabruf vom 09.09.2013

¹⁹ http://www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/lufttemperatur/index.htm, Datenabruf vom 09.09.2013

Osten sowie Festsetzungen zur Bepflanzung innerhalb der Grundstücke kann die **Erheblichkeit** als **gering** eingestuft werden.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

In den zur Verfügung stehenden Unterlagen gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Geltungsbereich. In unmittelbarer Nähe innerhalb des Dorfgebietes verteilt, sind jedoch Bodendenkmäler kartiert. Bedingt durch diese Nähe, kann es im Zuge der Baumaßnahmen zum Auffinden von Bodendenkmälern kommen.

Die Einschätzung wird als **mittlere Erheblichkeit** eingestuft, da das Vorhandensein eines Denkmals im Vorhinein nicht abzusehen ist. Ist ein Bodendenkmal vorhanden, wird die Erheblichkeit hoch sein, gibt es keinen Fund, ist von keiner Betroffenheit auszugehen.

5.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der betrachtete Bereich würde in Zukunft weiterhin als landwirtschaftliche Fläche bzw. mit der bestehenden Wohnbaunutzung und den zugehörigen Gärten genutzt, gäbe es keine Aufstellung eines Bebauungsplanes.

5.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE

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

SCHUTZGUT BODEN

Die Auswirkungen können durch die Begrenzung der versiegelten Flächen und durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen vermindert werden.

SCHUTZGUT WASSER

Durch versickerungsfähige Beläge wird die Wasseraufnahmekapazität des Bodens in Teilbereichen erhalten. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit als Brauchwasser genutzt werden.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

In den grünordnerischen Maßnahmen werden Festsetzungen für eine Eingrünung im Osten des Bebauungsplanes geschaffen. Zugleich wird eine Baumreihe entlang des „Sonnenweges“ mit heimischen Laubbäumen der Feldflur als Hochstämmen festgesetzt. Im Bereich der Parkanlage werden 5 Laubbäume festgesetzt. Für eine Durchgrünung sorgt die Festsetzung, dass in den Privatgärten ein Baum 2. oder 3. Ordnung je angefangene 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen ist. Als Arten sind standortgerechte, vorwiegend heimische Gehölzarten zu wählen um der heimischen Fauna Lebensraum und Nahrung zu bieten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes soll die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden und die Baumaßnahme in die Umgebung eingebunden werden. Die Parkanlage verzahnt die offene Feldflur mit dem neuen Baugebiet.

5.3.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Nach § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu prüfen, ob und wie weit damit Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Gibt es Beeinträchtigungen, die nicht vermeidbar sind, sind diese durch Naturschutz- und Landespflegerische Maßnahmen auszugleichen.

Bei der Errichtung des neuen Wohnbaugebietes am „Sonnenweg“ handelt sich demnach um einen Eingriff in Natur und Landschaft, dessen Umgang zu ermitteln ist und für das Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden müssen.

Für die Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)“ herangezogen.

BEWERTUNG DES BESTANDES

Die bebauten Grundstücke nach § 34 BauGB (Innenbereich) werden als eingriffsneutral eingestuft. Gleiches gilt für die private Grünfläche auf der Fl.-Nr. 247, ehemals landwirtschaftliche Fläche, und die neuen öffentlichen Grünflächen (Trenngrün, Parkanlage, Ortsrand) auf den ehemals landwirtschaftlichen Flächen. Weiters wird die vorhandene Verkehrsfläche, die auch künftig Verkehrsfläche ist, nicht bilanziert. Dies gilt auch für das neue Straßenbegleitgrün südlich des „Sonnenweges“, ehemals landwirtschaftliche Fläche.

Die existierenden Gartenflächen werden als **Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I)** eingestuft. Die privaten Gärten, mehrheitlich mit kurz gehaltenen Rasenflächen und vereinzelt Ziergehölzen und Koniferen bieten wenig hochwertigen Lebensraum und ebenso wenig hochwertige Strukturen für das Landschaftsbild. Die Gehölze sind teilweise beschnitten, unter ihnen viele Koniferen sowie generell wenig heimische Arten. Zudem stehen in den Gärten Nebengebäude (Gartenhütten), die teilweise durch befestigte Wege erschlossen sind.

Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen werden ebenso als **Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I)** für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

ÖKOLOGISCHE BILANZIERUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHME

Die betrachtete Fläche in die eingegriffen wird und die es zu bilanzieren gilt, setzt sich zusammen aus Fläche für die Landwirtschaft und Gartenflächen. Die Eingriffsschwere wird mit Typ B bewertet. Dies entspricht einem niedrigen bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad bei einer festgesetzten GRZ kleiner oder gleich 0,35.



Abb. 4: Eingriffsflächen (grün schraffiert: Eingriffsneutral, blau schraffiert: bestehende Versiegelung §34-Bereich, rot schraffiert: Eingriffsfläche)

Als Kompensationsfaktor wird aus der Spanne 0,2 – 0,5 der Wert 0,3 gewählt. Begründet wird die Zahl damit, dass mit festgesetzten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen gearbeitet wird. So rechtfertigen der Pflanzschlüssel zur Durchgrünung des Baugebietes und die Ortsrandeingrünungen die Reduzierung des Faktors um 2 mal 0,1 Punkte auf 0,3.

Vorhandene Fläche	Bestand	Größe	Eingriffs-schwere	Faktor	benötigt Ausgleichs-fläche
Bebaute Grundstücke (§34 BauGB)	kein E.	2.310 m ²	Typ 0	0	0 m ²
Private+öffentliche Grünfläche Straßenbegleitgrün	kein E.	4.060 m ²	Typ 0	0	0 m ²
Bestehende Verkehrsflächen	kein E.	1.850 m ²	Typ 0	0	0 m ²
Gärten	Kat. I	3.275 m ²	Typ B	0,3	983 m ²
Landwirtschaftliche Fläche	Kat. I	17.005 m ²	Typ B	0,3	5.102 m ²
Summe der auszugleichenden Fläche		20.280 m²			6.084 m²

Tab. 1: Berechnung der Ausgleichsflächen

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Gemeinde beabsichtigt die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Fl.-Nrn. 3322 und 3323 nördlich der Bahntrasse. Die beiden Flurstücke haben eine Fläche von 14.920 m² und sind somit größer als die gemäß der ökologischen Bilanzierung erforderlichen 6.084 m².

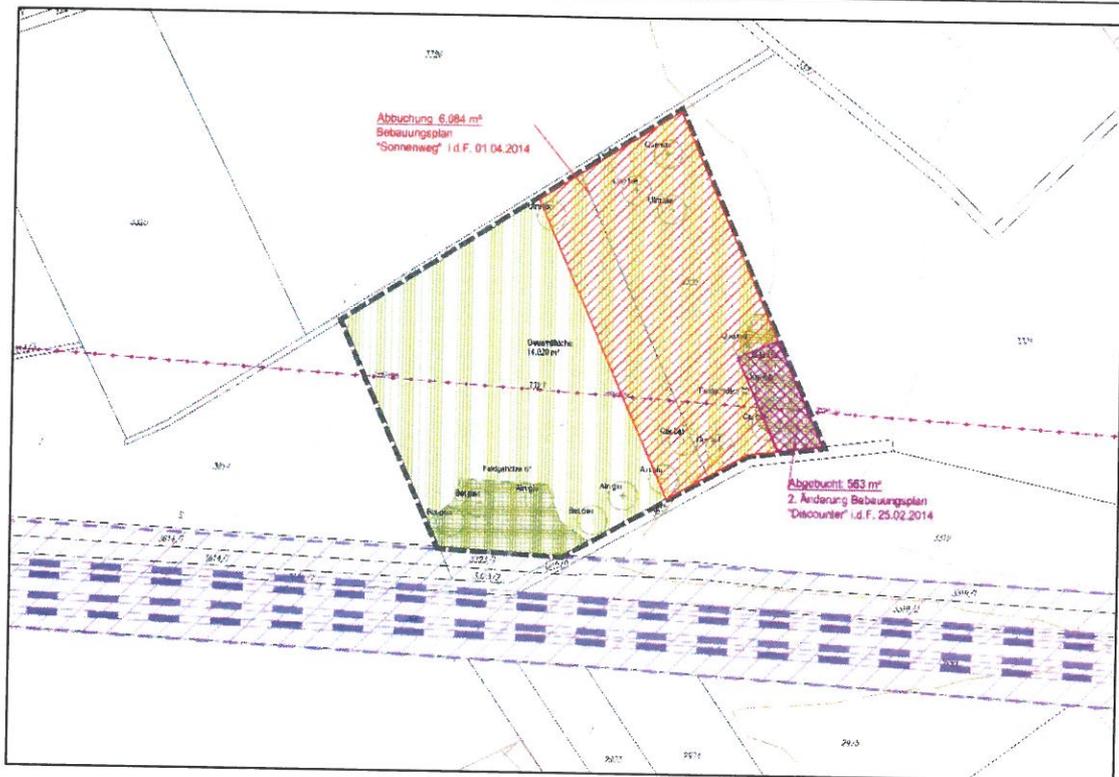


Abb. 5: Ökokontofläche, Fl.-Nrn. 3322 und 3323

Der Ausgleich wird durch eine externe Sammelausgleichsfläche mit Maßnahmen (Fl.-Nrn. 3322 und 3323) auf von der Gemeinde bereitgestellter Fläche (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB 3. Alternative), nachgewiesen. So kann die Restfläche in die gemeindliche Ökokontofläche eingestellt und verzinst werden.

Jahr	Abbuchung	Fläche	Rest	Verzinsung
2014	Anlage 2014		14.920 m ²	1,0%
Jan 14	2. Änderung BBP "Discounter"	563 m ²	14.357 m ²	
Jan 14	BBP "Sonnenweg"	6.084 m ²	8.273 m ²	
			progn. Zinsgewinn 2014	87 m²

Abb. 6: Abbuchungen der Ökokontofläche, Fl.-Nrn. 3322 und 3323

Derzeit besteht als Nutzung intensives Grünland. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Ausgleichsflächen der Bahn mit Ansaat von Kohldistelwiesen, Naß - Feuchtwiesen, Magerwiesen, Pflanzung von Obstgehölzen und Feldgehölzen Anlage von Ufersäumen entlang der Gräben und Bäche. Die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

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.

5.4. Alternativenprüfung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnbauflächen untersucht. Auf Ebene der Bebauungsplanung wurden verschiedene Erschließungskonzepte und Stellung der Gebäude verglichen. Nachdem die weitere Alternative eine geringere Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglichte und einen geringeren Grünflächenanteil vorsah, wurde die vorliegende Variante gewählt, da sie auch die bestehenden Erschließungsstrukturen aufgreift.

5.5. Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die Errichtung des Vorhabens werden keine wertvollen Lebensräume beeinträchtigt. Bis auf die Versiegelung des Bodens bzw. die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann die Erheblichkeit bezogen auf die Schutzgüter als gering eingestuft werden.

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähige Beläge können jedoch auch die mittleren Erheblichkeiten bezogen auf Boden und Wasser eingeschränkt werden.

Die Einschätzung als mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter rührt daher, dass ein Vorhandensein eines Denkmals im Vorhinein nicht abzusehen ist. Ist ein Bodendenkmal vorhanden, wird die Erheblichkeit hoch sein, gibt es keinen Fund, ist von keiner Betroffenheit auszugehen.

Die Ergebnisse sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

<u>Schutzgut</u>	<u>Erheblichkeit</u>
Mensch	<u>gering</u>
Tiere und Pflanzen	<u>gering</u>
Boden	<u>mittel</u>
Wasser	<u>mittel</u>
Klima und Lufthygiene	<u>gering</u>
Landschaft	<u>gering</u>
Kultur- und Sachgüter	<u>mittel</u>

Tab. 2: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

5.6. Monitoring, geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß BauGB, § 4c BauGB obliegt der Gemeinde die Überwachung über die Umweltauswirkungen der Planung, um gegebenenfalls Gegenmaßnahmen einzuleiten und die Entwicklungen zu steuern.

- Es sollte durch wiederkehrende jährliche Flurbegehungen geprüft werden, ob sich die Gehölzpflanzungen und Ansaaten wie gewünscht entwickeln. Gegebenenfalls sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.
Zuständig: Untere Naturschutzbehörde.

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Am südlichen Ortsrandbereich wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine „dörfliche“ Wohnnutzung mit einer Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störender Handwerksbetriebe. Dies entspricht der charakteristischen, dörflichen Struktur von Mammendorf.

6.1.2. Ausgeschlossene Nutzungen

MOBILFUNKANLAGEN

Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes²⁰.

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

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

LUFTWÄRMEPUMPEN

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

Der Einsatz von Luftwärmepumpen in Wohngebieten stellt dabei nur einen kleinen Bereich der alternativen Energien dar. Diese Anlagen bereiten aus der Sicht des Lärmschutzes immer wieder Probleme. Sie emittieren insbesondere auch tieffrequenten Schall, der von den Außenbauteilen der Gebäude, wie Wänden oder Fenstern weniger stark gedämmt wird als die übrigen Frequenzanteile. Als Folge dessen

²⁰ So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

treten häufig Lärmbelastigungen speziell durch tieffrequenten Schall in Wohnungen auf. So wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) in einem Leitfaden die tieffrequenten Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen²¹ untersucht und Schallschutzmaßnahmen entwickelt. So erfolgt im Bebauungsplan aus dem Belang des vorsorgenden Immissionsschutzes eine entsprechende Regelung.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

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

6.2.1. Grundflächenzahl

Die Größe der Grundfläche wird mit dem relativen Maß (für die Hauptanlage bestimmt) festgesetzt und liegt mit einer GRZ von 0,20 bzw. 0,25 unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes für „Allgemeine Wohngebiete“ (GRZ von 0,4) des § 17 BauNVO. Für Terrassen wird eine maximale Überschreitung der Grundfläche von 10 % im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO²² festgelegt. Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,50 festgelegt.

6.2.2. Versiegelte Fläche

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch das Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeiten auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,5 angehoben. Dies ist erforderlich um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze 0,6 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) deutlich unterschritten.

6.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt, dadurch kann im Bereich des Ortsrandes sowohl der spitzgiebelige Gebäudetyp (E+D: Erd- und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann), als auch der flach geneigte Gebäudetyp (E+1: Erd- und Obergeschoss z. B. mit raumhaltigem Dach) verwirklicht werden. Im nördlichen Bereich (Bestandsgärten) ist aufgrund des daran anschließenden Bestands der zweigeschossige Gebäudetyp (E+1+D: Erd-, Ober- und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf), zulässig.

6.2.4. Höhen der baulichen Anlagen

Im Bezug auf die Höhenlage wird die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens festgesetzt. Dieser wird sowohl an die geplanten Höhen der zukünftigen Straßenplanung, als auch an das vorhandene Gelände angepasst. Die Höhenlage wird dabei im Regelfall 0,2 m über dem relevanten Straßenniveau gemäß der Straßendetailplanung (Dippold+Gerold i.d.F. vom 02.12.2013) festgesetzt. Ausnahmen bilden die Parzellen 4, 5, 16 und 18 bei denen aufgrund ihrer besonderen Lage (Ecksituationen) ein geringerer Niveauunterschied (0 m - 0,1 m) gewählt wird. Dies dient dazu, größere Höhensprünge zu angrenzenden Parzellen zu vermeiden.

Bei den Hauptgebäuden wird die traufseitige Außenwand- und die Firsthöhe auf den im Bauvorhaben vorhandenen Rohfußboden als unteren Bezugspunkt bestimmt.

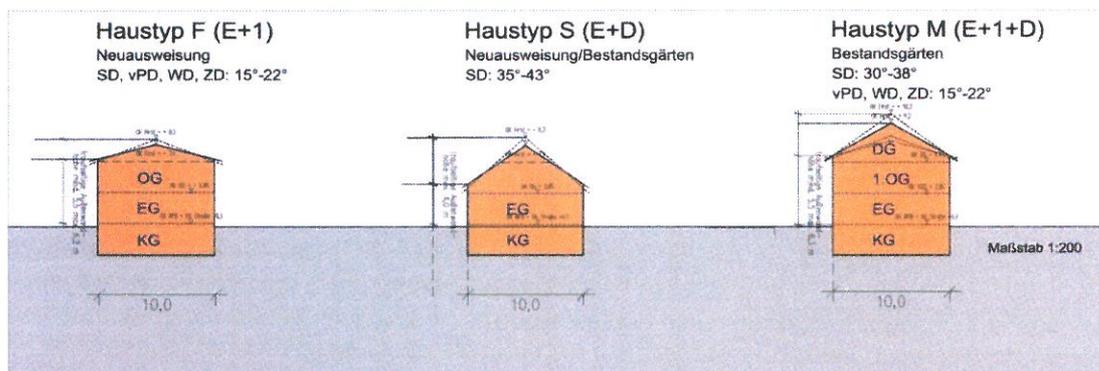


Abb. 7: Gebäudetypen

Die traufseitige Außenwandhöhe und die Firsthöhe bestimmt im Zusammenwirken mit der Dachneigung die Höhenentwicklung der Gebäude. Wobei ausgehend vom städtebaulichen Konzept (organischer Anschluss an die bestehende Bebauung, Höhenabstufung zum Ortsrand) im Bereich nördlich der

²¹ Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“, Februar 2011

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_te_il3_luftwaermepumpen.pdf

²² So auch BayVGH Urteile vom 03.08.2010 1 N 06.2438/1 N 07.1114

Verlängerung „Zum Drisselfeld“/„Friedensweg“ drei Gebäudetypen (F, S, M) und im südlichen Bereich zwei Gebäudetypen (F, S) für zulässig gesehen werden.

Um die Unterordnung der Nebengebäude zu gewährleisten, wird deren Firsthöhe beschränkt. Entsprechend wird für Garagen die traufseitige Wandhöhe festgelegt. Für die Gebäudehöhe der Garagen und Nebengebäude wird auf die Regelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 9 BayBO) für Gebäude in den Abstandsflächen abgestellt.

6.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise und Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baufenster durch Baugrenzen, die den städtebaulichen Entwurf einer offenen kleinteiligen Bebauung umsetzen. Die Größe der Baufenster entspricht einer erweiterten Baukörperfestsetzung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zugelassen und es kann je Baugrundstück ein Nebengebäude bis 12 m² Brutto-Grundfläche zugelassen werden. Dies ist ausreichend, um entsprechende Gartengerätehäuser unterzubringen.

Als zulässige Hausform wird das Einzelhaus in der offenen Bauweise und bei geeignet großen Grundstücken das Doppelhaus festgesetzt, da es planerisches und städtebauliches Ziel ist, ein funktional selbstständiges, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehendes Gebäude zu erreichen.

6.4. Mindestgrundstücksgröße

Für Grundstücke auf denen Doppelhäuser errichtet werden, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 335 m² festgesetzt. Dies dient der Verhinderung einer übermäßigen Verdichtung durch Kleinparzellierung und zur Sicherstellung nutzbarer privater Freiflächen (Sozialabstand).

6.5. Anzahl der Stellplätze

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, werden für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche²³ 1 Stellplatz, für Wohnungen ab 80 m² Wohnfläche 2 Stellplätze festgelegt, da im ländlichen Raum in der Regel von zwei Fahrzeugen ausgegangen werden muss.

6.6. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im „Allgemeinen Wohngebiet“, neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), der Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. der abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

6.7. Örtliche Verkehrsflächen/Straßenbegleitgrün

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Straßenraum mit einer Breite von 6,50 m festgesetzt. Im Bereich der südlichen Verbindungsspanne „Sonnenweg“ mit 8,50 m. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite (von 5,00 bis 5,55 m RAST 06²⁴) und entsprechenden Schutzstreifen. So hält die Gemeinde „...die gewählte Verkehrsraumbreite innerhalb des Baugebietes von 6,50 m für angepasst und nicht zu groß bemessen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde ohnehin schon auf einen Gehweg verzichtet“.²⁵

Entlang des „Sonnenweges“ soll ein Geh- und Radweg (übergeordnete Fahrradwegeverbindung) angelegt werden. Daneben wird ein 3 m breiter Streifen als Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen für die Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden über dafür ausgewiesene Flächen sichergestellt.

Die zwei untergeordneten Verkehrsflächen im nördlichen Teil erhalten ihrer Funktion entsprechend geringere Straßenbreiten: Der Eigentümerweg zur Sicherung der Erschließung der Fl.-Nr. 255/2 (Friedensweg 12) wird mit einer Breite von 3,5 m festgelegt. Ein 3,0 m breiter Straßenraum im Anschluss an den „Raiffeisenweg“ dient als fußläufige Verbindung zur „Augsburger Straße“ sowie teilweise zur Erschließung der Grundstücke.

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

²³ gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung **WoFIV**) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

²⁴ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

²⁵ 15. Gemeinderatssitzung Mammendorf, 10.12.2013

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

6.8. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Hauptdachform, Hauptfirstrichtung, Dachneigung, Dachauf- und -einbauten, Dachfarbe) spezifisch für die festgesetzten Gebäudetypen getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und dienen neben der Einbindung in das Ortsbild der positiven Gestaltungspflege. Um für Doppelhäuser ein einheitliches Gestaltungsbild umzusetzen, damit diese als ein Baukörper wahrgenommen werden, werden hierzu explizite Regelungen getroffen.

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

Die Festsetzung zur Höhe und Tiefe von Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden schafft eine ausreichende Privatheit im Freibereich der Grundstücke und dient auch zur Klarstellung gegenüber der pauschalen Einfriedungshöhe. Dabei werden die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO 2008) aufgegriffen.

6.9. Grünflächen

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

6.9.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs erfolgt die Festsetzung einer Baumreihe südlich des „Sonnenweges“ als Ortsrandeingrünung in öffentlichem Straßenbegleitgrün. Die Bäume sind als hochstämmiger Feldahorn, 3-mal verpflanzt, Mindeststammumfang 16-18 cm auszuwählen. Entlang der Ostgrenze wird dies durch einen 4 m breiten Streifen als Fläche zum Anpflanzen von heimischen Wildsträuchern ergänzt. Diese Pflanzung soll aus Strauchgruppen zu mindestens 15 - 20 Sträuchern bestehen.

Darüber hinaus wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Fußweg geschaffen. Als Ersatz für die zu fällende Stiel-Eiche (die aufgrund der Straßendetailplanung insbesondere des Wurzelraumes nicht erhalten werden kann), wird ein Ausgleich mit fünf hochstämmigen Laubbäumen durch einen Pflanzschlüssel je angefangener 100 m² festgelegt.

Des Weiteren wird für die durchgehende Begrünung je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum 2. bis 3. Wuchsordnung, alternativ ein Obstbaum als Hochstamm, festgesetzt. Hiermit werden unabhängig von den Eingrünungen kleine bis mittelkronige Bäume locker verteilt auf den privaten Grundstücken für Grünstrukturen sorgen.

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

6.9.2. Belagsflächen

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ermöglichen so ein Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle.

6.9.3. Geländemodellierungen

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

6.10. Ausgleichsflächen

Der Ausgleich für den Eingriff wird als Sammelausgleichsfläche auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche (Ökokontofläche) erbracht und den Eingriffen zugeordnet.

Art	Fläche	Verteilung
WA1 und WA2	ca. 13.490 m ²	66,52%
WA3 (Parzelle Nrn. 32, 34, 35 und 36)	ca. 2.980 m ²	14,69%
Straßenverkehrsfläche neu (/.1.720 m ² Bestand /. 135 m ² Innenbereich)	ca. 3.810 m ²	18,79%
Eingriffsfläche	ca. 20.280 m²	100,00%

Tab. 3: Zuordnung der Ausgleichsflächen

6.11. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen und straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen. Weitere Maße, durch Planzeichen festgelegte überbaubare Grundstücksflächen oder Umgrenzungen für Garagen, sind messtechnisch zu ermitteln.

6.11.1. 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). So trifft der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen zu der Gestaltung von Dachgauben (§ 2 der Satzung). Im Bezug auf die Garagen und Nebengebäude (§ 3 der Satzung) werden durch den Bebauungsplan abweichende Regelungen zu der Dachneigung und Dachformen von Garagen, Carports von frei stehenden Nebengebäuden mit 10° bis 40° (Ziffer B 7.2.4 des Bebauungsplanes) anstelle 30° bis 40° (§ 3 Nr. 2 und Nr. 3 TS-2 der Satzung) getroffen. Ferner wird durch die Anordnung der Abstandsregelungen der BayBO 2008 eine abweichende Regelung zu der Länge der Grenzbebauung von mit 9 m (Art. 9 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) anstelle von 8,0 m (§ 3 Nr. 8 der und Garagen und Nebengebäuden (§ 3 der Satzung) getroffen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**7.1. Bodenordnung**

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

Fl.-Nr.	Lage	Art	m ²
248/4	Parzellen 31 und 32	Öffentliche Verkehrsfläche bisher Gartenfläche	ca. 117 m ² ca. 3,0 m Breite ca. 39,3 m Länge
253/8	Parzelle 36, entlang südlicher Grundstücksgrenze	Öffentliche Verkehrsfläche bisher Gartenfläche	ca. 40,9 m ² ca. 1,0 m Tiefe ca. 40,8 m Länge
255/4	Parzelle 37, entlang südlicher Grundstücksgrenze	Öffentliche Verkehrsfläche bisher Gartenfläche	ca. 25,9 m ² ca. 1,4 m Tiefe ca. 18 m Länge
259	Augsburger Str. 29a, entlang südlicher Grundstücksgrenze	Öffentliche Verkehrsfläche bisher Gartenfläche	ca. 80,1 m ² ca. 2,4 m Tiefe ca. 35,0 m Länge
261	Friedensweg 10, entlang südlicher Grundstücksgrenze	Öffentliche Verkehrsfläche bisher Gartenfläche	ca. 58,2 m ² ca. 2,0 m Tiefe ca. 31,0 m Länge

Dieser Eingriff begründet eine Übernahme der Flächen, die im Wege von privatrechtlichen Verträgen durch die Gemeinde erworben werden.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange des Eigentums, stellt diese aber gegenüber den städtebaulichen Belangen, der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, Vermeidung von Immissionen (durch die kurze Wegeverbindung) und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zurück. An der Planung wird festgehalten.

Tab. 4: Fremdnützige Festsetzungen

Fl.-Nr.	Lage	Art	m ²
255/4	Parzelle 37, entlang westlicher Grundstücksgrenze	Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) bisher bestehende Zufahrt zu Fl.-Nr. 255/2	ca. 117 m ² ca. 3,5 m Tiefe ca. 33,5 m Länge
Diese Fläche begründet keine Entschädigung, da das dienende Grundstück und das begünstigte Grundstück in gleichem Eigentum stehen.			

Tab. 5: Privatnützige Festsetzungen

7.2. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 21.065 m ²	73,9%
Bebaute Grundstücke	ca. 2.360 m ²	8,3%
Gärten	ca. 3.355 m ²	11,8%
Verkehrsfläche mit Begleitgrün	ca. 1.720 m ²	6,0%
Summe	ca. 28.500 m²	100,0%

Tab. 6: Flächenverteilung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 18.715 m ²	65,7%
Straßenverkehrsfläche (davon 1.720 m ² Bestand)	ca. 5.720 m ²	20,1%
Straßenbegleitgrün	ca. 645 m ²	2,3%
Private Grünfläche	ca. 2.245 m ²	7,9%
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.175 m ²	4,1%
Summe	ca. 28.500 m²	100,0%

Tab. 7: Flächenverteilung - Neu

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 28.500 m²	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 18.715 m ²	65,7%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 4.003 m ²	GRZ = 0,21
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 400 m ²	10,0%
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 9.358 m ²	134 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 9.358 m²	GRZ = 0,50
Straßenverkehrsfläche davon 1.665 m ² Bestand	ca. 5.720 m ²	20,1%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 15.078 m²	52,9%

Tab. 8: Bauliche Nutzung - Neu

7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

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

Die zusätzliche Zahl der Wohnungen umfasst bei der Bebauung von 27 Einzelhäusern und 8 Doppelhaushälften mit Einfamilienhäusern 35 Wohnungen (Bestand: 3 Wohnungen). Bei statistisch 2,4 Bewohner/Wohnung²⁶ ergibt sich eine Anzahl von ca. 84 Einwohnern bis ca. 111 Einwohnern (wenn je Einzelhaus eine Einliegerwohnung errichtet wird). Hieraus entsteht ein Bedarf von:

- bis 1 Kindertagesstättenplatz,
- bis 3 Kindergartenplätzen,
- bis 5 Grundschulplätzen,
- bis 10 Schulplätzen (weiterführende Schulen) und
- 20 Gräber bzw. bis 90 m² Friedhofsfläche (bei Anlage von Gräberfeldern und 30 Jahren Liegezeit).

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

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

²⁶ Datengrundlage für die Gemeinde Mammendorf, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

7.4. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentum Fürstentum hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energiequellen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“²⁷ des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs- und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

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

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

- Konzentration der Siedlungstätigkeit in den Hauptorten, hier Mammendorf,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung und
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.

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

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

Folgende Themen wurden durch die Gemeinde untersucht, allerdings aufgrund der Kosten und den Bedenken im Bezug auf einen Anschlusszwang nicht weiterverfolgt.

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

Um bei der Errichtung, Gestaltung und Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern bzw. es wird von Seiten der Gemeinde vorgesehen für die Grundstücke, die im Einheimischen Modell vergeben, Regelungen im Bezug auf die Nutzung von Solarenergie im Kaufvertrag aufzunehmen:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- der Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

7.5. 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, 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.

7.6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren durch die 29. Änderung geändert. Danach wird der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gesehen. Der Bebauungsplan kann erst in Kraft treten, wenn das Verfahren für die 29. Änderung abgeschlossen ist oder der entsprechende Planungsstand der Änderung des Flächennutzungsplanes erreicht ist (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

²⁷ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

7.7. **Überschlägige Kosten**

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenbau lt. Dippold+Gerold*			521.000,00 €
Straßenbeleuchtung	ca. 20 Stück	2.000,00 €	40.285,71 €
Fräsen/ Eggen/Rasenansaat, extensiv	ca. 820 m²	0,63 €	516,60 €
Bäume als H, 3xv, StU 16-18cm	ca. 16 Stück	500,00 €	8.000,00 €
Voraussichtliche Kosten Straße			569.802,31 €
Kanalbau lt. Dippold+Gerold*			303.000,00 €
Regenwasser lt. Dippold+Gerold*			63.000,00 €
Wasserleitung lt. Dippold+Gerold*			194.000,00 €
Voraussichtliche Kosten Ver-/Entsorgung			194.000,00 €
Fräsen/ Eggen/Rasenansaat, extensiv	ca. 820 m²	0,63 €	516,60 €
Anlage von 7 Strauchgruppen, je 15-20 Sträucher, v. Str. 60-100cm	ca. 120 Stück	5,00 €	600,00 €
Vorraussichtliche Kosten Gliederungs-/Schutzgrün			1.116,60 €
Fräsen/ Eggen/Rasenansaat, extensiv	ca. 485 m²	0,63 €	305,55 €
Bäume als H, 3xv, StU 16-18cm	ca. 5 Stück	500,00 €	2.500,00 €
Vorraussichtliche Kosten Parkanlage			2.805,55 €

Tab. 9: **Überschlägige Kostenschätzung – Erschließung ohne Grunderwerb und Pflege**
 *)Kostenberechnung Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH, 10.02.2014

Bezeichnung	Anzahl/ Länge	á/€	€
Mähen, Mähgut aufnehmen	ca. 14.920 m²	0,15 €	2.238,00 €
Pflügen für Pflanzfläche	ca. 1.650 m²	0,13 €	214,50 €
Fräsen/ Eggen für Pflanzfläche	ca. 1.650 m²	0,18 €	297,00 €
Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung, v. Str. 60-100cm	ca. 720 Stück	5,00 €	3.600,00 €
Wildschutzzaun	ca. 265 lfm	5,00 €	1.325,00 €
Bäume als H, 3xv, StU 12-14cm	ca. 16 Stück	350,00 €	5.600,00 €
Bodenprobe, Bestimmung Nährstoffgehalte	pauschal 1	100,00 €	100,00 €
Schlitzansaat Feuchtwiese, Grubbern, Eggen, Ansaat	ca. 13.350 m²	0,45 €	6.007,50 €
Voraussichtliche Kosten			19.382,00 €
Zugeordneter Ausgleichsflächenteil (6.084 m²/14.920 m²)			7.903,49 €
Sträucher wässern, 1 Jahr, 6 Durchgänge	ca. 720 Stück	1,50 €	1.080,00 €
Ausmähen der Pflanzflächen, 1 Jahr, 2 Durchgänge	ca. 1.650 m²	0,30 €	495,00 €
Bäume wässern, 1 Jahr, 6 Durchgänge	ca. 16 Stück	12,00 €	192,00 €
Abmagern durch Mähen, mind. 3 Jahre, 2x jährlich	ca. 13.350 m²	0,78 €	10.413,00 €
Voraussichtliche Pflegekosten			12.180,00 €
Zugeordneter Ausgleichsflächenteil (6.084 m²/14.920 m²)			4.966,70 €

Tab. 10: **Überschlägige Kostenschätzung gesamte Ausgleichsfläche – ohne Grunderwerb**
 Landschaftsarchitekturbüro Lohde 23.04.2014

Mammendorf, 08. Okt. 2014


 Josef Heckl
 1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck


 Frank Bernhard Reimann
 Architekt+Stadtplaner


 Martin Lohde
 Landschaftsarchitekt

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB zur
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„SONNENWEG“**

Datum: 25.06.2013, 10.12.2013, 01.04.2014

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

Umweltbericht: Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 53 01 03

1. ZIEL UND ZWECK

Die Gemeinde Mammendorf möchte den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug ermöglichen.

Hierzu wird „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 1,872 ha), „Öffentliche Grünfläche“ (ca. 0,118 ha), „Private Grünfläche“ (ca. 0,224 ha) sowie „Verkehrsfläche inkl. Straßenbegleitgrün“ (ca. 0,637 ha) festgesetzt.

2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	25. Juni 2013
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	04. Oktober 2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	14. Oktober 2013 – 15. November 2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung	10. Dezember 2013
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	15. Januar 2014 – 18. Februar 2014
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung und Satzungsbeschluss	01. April 2014
Bekanntmachung (§ 10 BauGB)	

3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima und Lufthygiene	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	mittel

4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 4 BauGB ist es erforderlich bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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 Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde auf.

Belang des Umweltschutzes	Art	Weise
Flächenverbrauch Reduzierung der Straßenbreiten Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 20.11.2013	Abwägung 10.12.2013	Beibehaltung der für das Baugebiet und den Verkehr angepasste Verkehrsraumbreite von 6,5 m.
Eingriffs-/Ausgleich Landratsamt Fürstenfeldbruck, SG Untere Naturschutzbehörde vom 20.11.2013	Kenntnisnahme 10.12.2013	Überprüfung der Eingriffsflächen und Neuermittlung des Ausgleichsbedarfs
Erhaltung der bestehenden Eiche Landratsamt Fürstenfeldbruck, SG Untere Naturschutzbehörde 20.11.2013, 14.02.2014 Bund Naturschutz in Bayern e.V. 17.02.2014	Abwägung 10.12.2013 Berücksichtigung 01.04.2014	Ersatz der Eiche durch 5 hochstämmige Bäume Berücksichtigung bei der Straßenausbauplanung und Festsetzung (Ziffer B 9.3) der Eiche als zu erhaltender Baum
Baumreihe am Sonnenweg/ landwirtschaftlich Nutzung Landratsamt Fürstenfeldbruck, SG Untere Naturschutzbehörde 20.11.2013	Kenntnisnahme 10.12.2013	Im Rahmen der Straßenausbauplanung werden Lösungsmöglichkeiten untersucht um einzelnen Bäumen mehr öffentlichen Raum zu geben.
Kultur- und Sachgüter Bodendenkmalpflege Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 29.10.2013	Berücksichtigung 10.12.2013	Hinweis (Ziffer C 3.3) auf die notwendige denkmalrechtliche Erlaubnis
Fahrradabstellplätze Privateinwender 24.11.2013	Berücksichtigung 10.12.2013	Empfehlung (Ziffer C 5.7) auf Fahrradabstellplätze in Eingangsnähe
Nutzung Erneuerbarer Energien Regierung von Oberbayern 24.10.2013, 15.01.2014 Bund Naturschutz in Bayern e.V. 17.02.2014	Kenntnisnahme 10.12.2013 Kenntnisnahme 01.04.2014	Ausrichtung der Baukörper nach Süden, Geplante Aufnahme von Regelungen im Kaufvertrag für die Grundstücke die im Einheimischen Modell vergeben wer- den. Ergänzung der Begründung Begründung 7.4 Belange des Klimaschutzes

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnbauflächen untersucht. Auf Ebene der Bebauungsplanung wurden verschiedene Erschließungskonzepte und Stellung der Gebäude verglichen. Nachdem die weitere Alternative eine geringere Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglichte und einen geringeren Grünflächenanteil vorsah, wurde die vorliegende Variante gewählt, da sie auch die bestehenden Erschließungsstrukturen aufgreift.

Mammendorf, 08. Okt. 2014



Josef Heckl
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

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

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

Gesamtfläche:
14.920 m²

