



Planbezeichnung:

2. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet „Furtmühle“

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 07.12.2021
Satzungsfassung vom: 03.05.2022
(redaktionell geändert)

Inhalt:

- A Festsetzungen durch Text und Planzeichen
- B Hinweise
- C Übersicht (M 1:5000)
- D Verfahrensvermerke
- E Planzeichnung (M 1:1000)
- F Begründung

Die Gemeinde

MAMMENDORF

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 u. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung - folgende 2. Änderung des Bebauungsplans „Furtmühle“ als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Furtmühle“ i.d.F. vom 30.01.1996 (öffentlich bekannt gemacht am 30.05.1996).
Alle übrigen, nicht geänderten, textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bleiben durch die 2. Änderung unberührt und gelten unverändert fort.

2. Art der baulichen Nutzung

Das mit  bezeichnete gesamte Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO als **Sondergebiet Rund- und Schnittholzlagerplatz, Lagerhalle mit Heizanlage und LKW-Garage sowie Betriebsleiterwohnen** festgesetzt.

Zulässig sind:

In Bauraum H:

- Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und deren Angehörige

In Bauraum I:

- Hackgut- und Vorratslagerhalle mit LKW-Garage incl. einer Hackgutheizanlage

Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Baugebiet auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen allgemein und außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 10 m² zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) Im Baugebiet wird als höchstzulässige **Grundfläche** (GR) festgesetzt:

In Bauraum H: GR 200 m²

In Bauraum I: GR 680 m²

- b) In Bauraum H: höchstzulässig zwei Vollgeschosse (I+D), wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist

- c) Im Baugebiet wird als höchstzulässige **Wandhöhe** (WH) festgesetzt:

In Bauraum I: 6,70 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

OKFFB EG darf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in Gebäudemitte an der Hauseingangsseite.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.

- b)  Baugrenze

- c)  Fläche für Nebenanlagen (u.a. bestehende Trockenkammer)

5. Bauliche Gestaltung

- a) Als Dachformen sind bei Wohngebäuden (Bauraum H) Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° sowie ein maximaler Kniestock von 1,25 m zulässig. Der Kniestock ist das Maß zwischen OK Rohfußboden Dachgeschoss und UK Sparren in der Ebene der unverputzten Außenwand.

Anbauten wie Wintergärten, Eingangs-, Balkon- und Terrassenüberdachungen bleiben hiervon unberührt.

Bei Anlagen in Bauraum I sind Satteldächer mit Dachneigungen von 10° bis 20° zulässig.

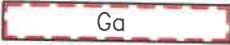
- b)  Hauptfirstrichtung

- c) Als Dacheindeckung sind bei Wohngebäuden (Bauraum H) rote Dachziegel und -pfannen zulässig. Bei Anlagen in Bauraum I sind beschichtete Blechdächer in Rottönen zulässig. Material- und Farbwechsel innerhalb einer Dachfläche sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen zur Gewinnung von Solarenergie.

- d) Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.

- e) Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen mit einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden.

6. Garagen und Stellplätze, Zufahrten

- a)  Fläche für Garagen

- b) Garagenzufahrten, Stellplätze mit deren Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge u.a.) zu errichten.

- c)  Grundstücksein- und Ausfahrt

7. Grünordnung

-  Privater Grünstreifen / Randeingrünung

Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Ordnung oder ein Baum 2. Ordnung gemäß der Artenliste des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (s. Pkt 9. Grünordnung) zu pflanzen.

8. Klima- / Umweltschutz

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Fotovoltaikanlagen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

9. Energieversorgung

Stromversorgungskabel sind auf den Baugrundstücken unterirdisch zu verlegen.

10. Vermaßung

-  Maßangabe in Metern; z.B. 5,00

B. HINWEISE

1. Grundstücke

2879

Flurstücksnummer; z.B. 2879



bestehende Flurstücksgrenzen

Die Abstandsflächensatzung über abweichende Maße der Abstandstiefe vom 27.01.2021 der Gemeinde Mammendorf ist zu beachten.

2. Gebäude, Anlagen



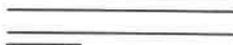
bestehendes Hauptgebäude



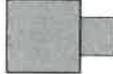
bestehendes Nebengebäude



überdachtes Außenregal / offene Überdachung

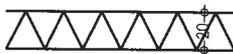


bestehende Kranbahn / Gleisanlage



vorgeschlagene Bebauung

3. Verkehr



Anbauverbotszone (20 m) gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

4. Grünordnung



vorgeschlagene Standorte der zu pflanzenden Bäume



Baumbestand

5. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Wasser- u. Abfallwirtschaft

- a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Mammendorf im Trennsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.
- b) Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
- c) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m². Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.
- d) Bauliche Anlagen sind bei gfls. hohem Grundwasser durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu schützen (z.B. Keller als „weiße Wanne“, dicht bis OK Lichtschächte ausführen).
- e) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstenfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

6. Energieversorgung / Klimaschutz

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

7. Immissionsschutz

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Zu den ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen gehören auch der Viehtrieb, die Weidehaltung von Tieren und der Betrieb von landwirtschaftlichen Maschinen.

8. Denkmalschutz

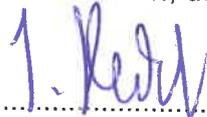
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

9. Schutzbereiche

Das Planungsgebiet lag im Bauschutzbereich des ehemaligen Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck (gem. § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)). Dieser Schutzbereich wurde von der Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern - mit Verfügung vom 23. März 2012 aufgehoben - Az. 25-30-3736-FFB-1-12 - Bekanntmachung vom 02.04.2012).

Mammendorf, den 20. Okt. 2022



Josef Heckl
Erster Bürgermeister



Utting, den 30.06.2022



Silke Drexler - Büro stadtlundland
Planfertigerin

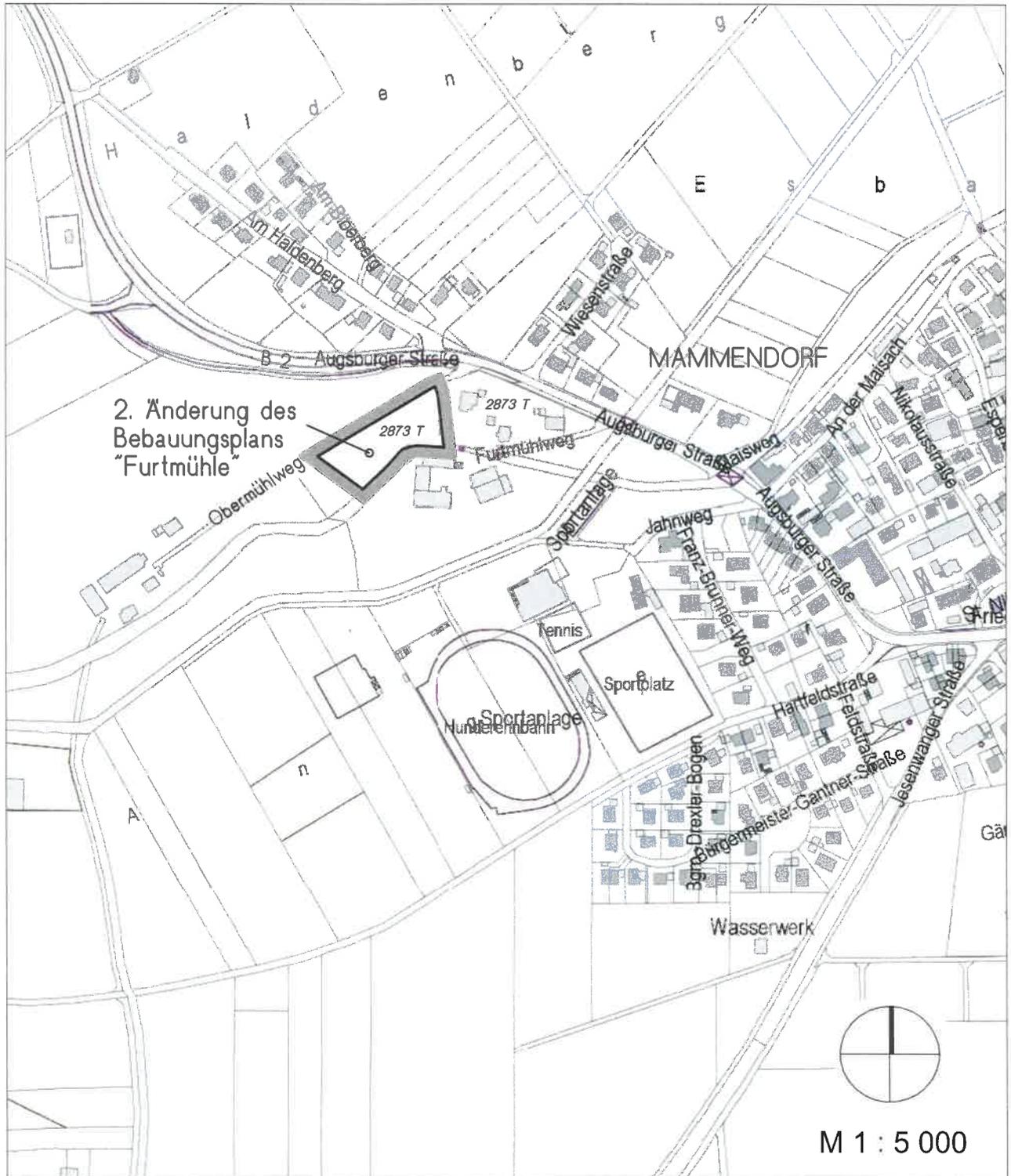


GEMEINDE MAMMENDORF



2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Furtmühle“

C. ÜBERSICHT



D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.02.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Furtmühle“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 20.01.2022 mit 21.02.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d.F. vom 07.12.2021 unterrichten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2022 mit 21.02.2022 beteiligt.
3. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.05.2022 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 03.05.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mammendorf, den **24. Okt. 2022**

Josef Heckl
Erster Bürgermeister

4. Ausgefertigt

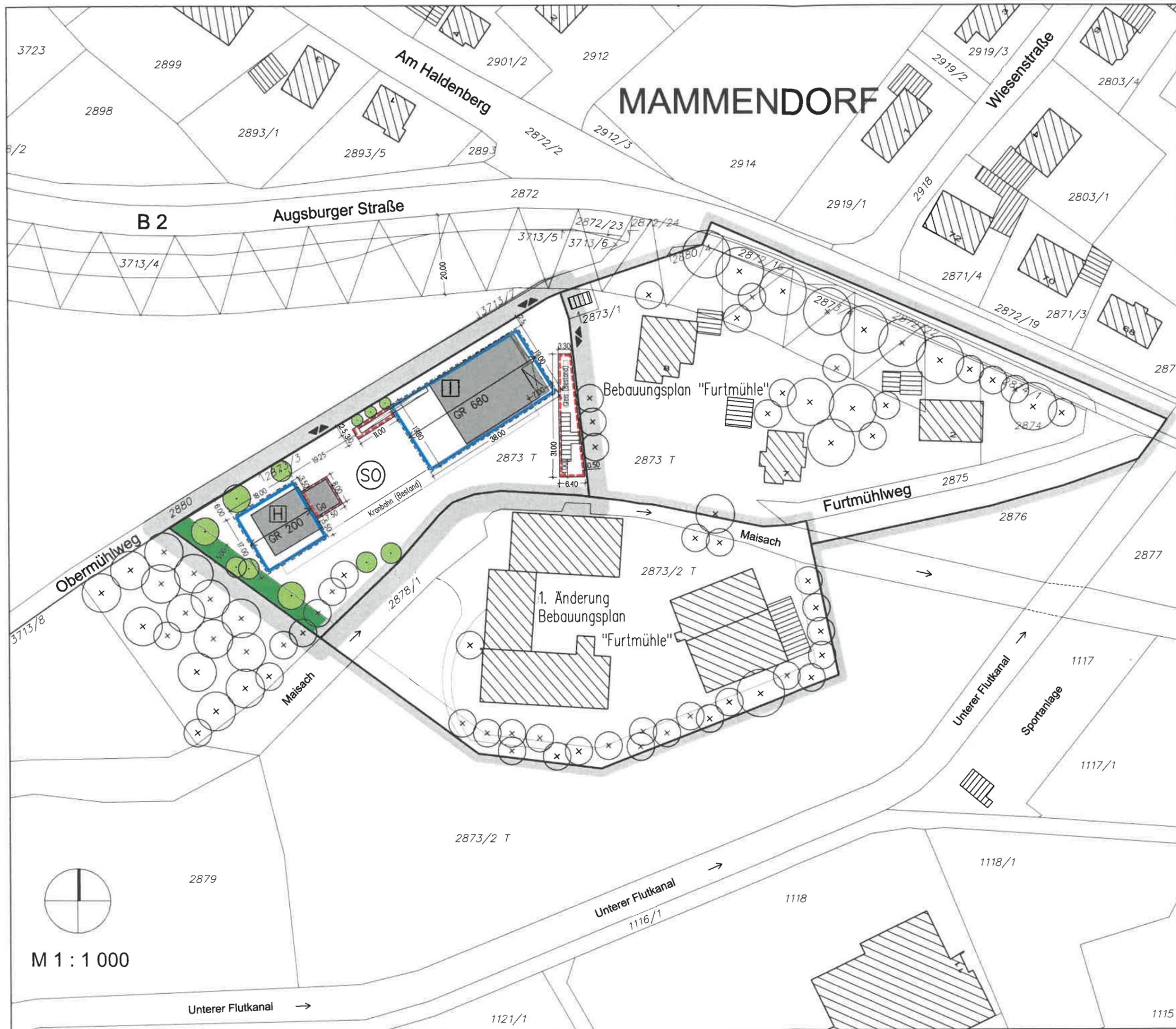
Mammendorf, den **20. Okt. 2022**

Josef Heckl
Erster Bürgermeister

5. Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am **21. Okt. 2022** ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab **21. Okt. 2022** auf Dauer im Rathaus Mammendorf, Augsburg Str. 12 während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Mammendorf, den **24. Okt. 2022**

Josef Heckl
Erster Bürgermeister



MAMMENDORF

GEMEINDE MAMMENDORF



2. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet „Furtmühle“

E. Planzeichnung zur Satzung
Fassung vom: 07.12.2021
Satzungsfassung vom: 03.05.2022
(redaktionell geändert)

Planfertiger: **stadtundland**
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08906 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

20. Okt. 2022

Mammendorf, den

Handwritten signature of Josef Heckl

Josef Heckl
Erster Bürgermeister



M 1 : 1 000



F. BEGRÜNDUNG zur

2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Furtmühle“

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am Westrand der Gemeinde Mammendorf, im Landkreis Fürstentfeldbruck. Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs verläuft der Obermühlweg, an welchen wiederum nördlich landwirtschaftliche Flächen angrenzen. In 20 m bis 70 m Entfernung verläuft die Augsburgische Straße (B 2) in Richtung Mering / Augsburg. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich fließt die Maisach (Gewässer 2. Ordnung) von West nach Ost. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich betrieblich genutzte Wohnbauflächen (holzverarbeitender Gewerbebetrieb). Südwestlich schließen sich Grünlandflächen mit Busch- und Baumbewuchs an, die eine gute Eingrünung des Planungsgebietes darstellen.

Der Änderungsbereich umfasst rd. 3.850 m². Er stellt sich als überwiegend ebene versiegelte Asphalt-Fläche dar (Rundholzplatz) mit einer Kranbahn zur Beförderung von Rundhölzern sowie einer Gleisanlage, die zu einer Trocknungsanlage führt. Der südliche Grünland-Bereich fällt zur Maisach hin ab und ist mit einigem Busch- und Baumbewuchs bestückt.

Die Böden im Landkreis Fürstentfeldbruck wurden weitgehend von den Eiszeiten geprägt. Als Relikte aus dieser Zeit sind die nördlichsten Hochmoorvorkommen des Alpenvorlandes in der Region zu finden. Die Gemeinde Mammendorf, im sogenannten Naturraum "Fürstentfeldbrucker Hügelland" gelegen, befindet sich in der Altmoränenlandschaft des Isar-Loisachgletschers. Die vorherrschende Bodenbildung ist eine tiefgründige Braunerde, die aufgrund ihrer günstigen Eigenschaften zu den bevorzugten Ackerböden gehört.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Furtmühle“ i.d.F. vom 30.01.1996 (öffentlich bekannt gemacht am 30.05.1996) wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Planungsgebietes aufgestellt. Er gliedert sich in ein Dorfgebiet sowie ein Sondergebiet Sägewerk, Schnittholzlagerplatz und Rundholzlagerplatz.

Im Rahmen der 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 07.06.2006) wurden u.a. im Sondergebiet Sägewerk die zulässigen Grund- und Geschossflächen aufgrund von betrieblichen Erfordernissen erhöht.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 02.02.2021 die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Furtmühle“. Im Bereich des derzeitigen Rundholzlagerplatzes soll eine neue Hackgut- und Vorratslagerhalle sowie eine Hackgutheizanlage errichtet werden. Im südwestlichen Planungsbereich soll ein zusätzliches Betriebsleiterwohnhaus ermöglicht werden.

Der seit 05.08.1981 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mammendorf i.d.F. vom 26.06.1981 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 11.03.1981 (Nr. 420-6101 FFB 16-1/80) genehmigt. Inzwischen wurde er 32-fach geändert.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Furtmühle“ ist im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet / Lagerplatz“ (SO) dargestellt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Benennung des Sondergebietes um „Lagerhalle mit LKW-Garage und Heizanlage sowie Betriebsleiterwohnen“ erweitert, um weitere Nutzungen zuzulassen. Aus Sicht der Gemeinde entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich.

3. Planungsziele

Ziel und Zweck der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Furtmühle“ ist es, eine Hackgut- und Vorratslagerhalle mit LKW-Garage einschließlich einer Hackgutheizanlage für ein Nahwärmenetz und ein zusätzliches Betriebsleiterhaus zu errichten.

Nachdem aus der Säge-, Paletten- und Kistenproduktion des holzverarbeitenden Betriebes in der Größenordnung von ca. 15 Lastzügen Sägewerksnebenprodukte anfallen, sollen diese in der geplanten Halle gelagert und mittels eines Hackguterzeugers zu Hackschnitzeln als Brenngut für die Hackgutheisanlage weiterverarbeitet werden. Durch die Verarbeitung von betriebseigenem Restholz vor Ort fallen keine umweltbelastenden Transporte zu weiterverarbeitenden Firmen mehr an. Die drei bestehenden Ölheizungen (Furtmühlweg 2, 6 und 8) aus den Jahren 1990, 1995 und 2000 mit einem Jahresölverbrauch von ca. 10.000 l sollen durch eine umweltfreundliche 300 kW-Hackgutheizung ersetzt und durch ein Nahwärmenetz verbunden werden. Die älteste Ölheizung befindet sich zudem im Überschwemmungsgebiet und müsste daher umgehend umgerüstet werden. Darüber hinaus soll die bestehende, mit Strom betriebene Trockenkammer zur Hitzebehandlung von Schnittholz an dieses Nahwärmenetz angeschlossen werden. Die daraus resultierende Stromverbrauchsminderung um ca. 50.000 kWh / Jahr würde einen ökologisch deutlich verbesserten Betrieb der Hitzebehandlungskammer ermöglichen.

Aufgrund der zunehmenden Komplexität der Verwaltungsaufgaben soll das derzeitige Büro im Betriebsleiterwohnhaus von 30 m² auf das gesamte Erdgeschoss ausgeweitet werden. So können neben modernen digitalen Arbeitsplätzen auch Besprechungs- und Präsentationsflächen untergebracht werden. Das geplante zusätzliche Betriebsleiterwohnhaus für einen der Juniorinhaber soll im unversiegelten Bereich, südlich des heutigen Rundholzplatzes errichtet werden. Durch die Nähe zur geplanten Hackgutheizung kann deren ordnungsgemäßer Betrieb zudem überwacht werden.

Zur geplanten Nachverdichtung des Planungsgebietes werden zwei Bauräume festgesetzt, worin die jeweiligen geplanten Nutzungen zugelassen werden. Im Bereich der geplanten Halle sind bereits heute weite Teile als Fahrflächen versiegelt. Um eine künftige Erweiterung der Halle um bis zu 10 m zu ermöglichen, wird die überbaubare Fläche im Süden dementsprechend länger festgesetzt. Ein Abrücken der Bauräume nach Süden wurde aufgrund des abfallenden Geländes zur Maisach und die damit verbundene mögliche Gefährdung der Bauvorhaben durch das Gewässer nicht in Betracht gezogen. Darüber hinaus soll die bestehende Kranbahn erhalten werden und die Anfahrbarkeit der Halle gewährleistet sein.

Das erhöhte Maß der Nutzung folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der gebotenen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung bestehender Baugebiete. Die Gemeinde Mammendorf kann so einen Beitrag zum Klimaschutz und zum Erhalt bzw. zur Neuschaffung von Arbeitsplätzen leisten.

4. Festsetzungen und Hinweise

Die Art der Nutzung „Sondergebiet“ (SO) wird entsprechend der geplanten Nutzungen um „Rund- und Schnittholzlagerplatz, Lagerhalle mit Heizanlage und LKW-Garage sowie Betriebsleiterwohnen“ erweitert.

Als Maß der Nutzung wird je Bauraum eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die den geplanten Nutzungen entspricht (Bauraum H - Wohnhaus incl. Terrassen - GR 200 m² / Bauraum I - Halle mit möglicher Erweiterung - GR 680 m²).

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in Bauraum H auf höchstzulässig zwei Vollgeschosse (I+D) festgesetzt, wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. In Verbindung mit festgesetzten Kniestockhöhen von 1,25 m in Bauraum H bzw. Wandhöhen von 6,70 m in Bauraum I wird sichergestellt, dass verträgliche Baukörper, entsprechend der Ortsrandlage entstehen. Zur städtebaulichen Ordnung werden Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, worin Garagen bzw. ein überdachtes Außenregal errichtet werden können und sich eine bestehende Trockenkammer mit Gleisanlage befindet.

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte 5 m Grünstreifen im Südwesten des Planungsgebietes wird übernommen, um zu gewährleisten, dass auch bei Rodung des angrenzenden Grünbestands eine Randeingrünung erhalten bleibt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird an die geplante Nutzung angepasst. Gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wären rd. 30 Bäume zu pflanzen. Aufgrund der erforderlichen betrieblichen Fahrflächen wurde die Anzahl auf rd. 10 Bäume reduziert, die überwiegend im südlichen, zur Maisach hin abfallenden Gelände gepflanzt werden können.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Die Abstandsflächensatzung über abweichende Maße der Abstandstiefe vom 27.01.2021 der Gemeinde Mammendorf ist bei Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten. Ein Abrücken der geplanten Halle nach Süden ist aufgrund der bestehenden Kranbahn nicht möglich. Die geplante Halle schließt nach ca. 0,25 m nördlich an die Kranbahn an, zur nördlichen Verkehrsfläche (Obermühlweg) ist ein Abstand der überbaubaren Flächen von 2,50 m einzuhalten. Nördlich des Obermühlwegs befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die entlang der Augsburger Straße (B 2) durch eine 20 m breite Bauverbotszone belegt sind. Es werden somit keine benachbarten Wohnnutzungen durch die geplante Halle bzgl. Belichtung, Besonnung oder Belüftung beeinträchtigt. Neu aufgenommen werden Festsetzungen / Hinweise zur baulichen Gestaltung, zur Energieversorgung, zum Klimaschutz, sowie zur Wasserver- und Entsorgung.

5. Technische Versorgung / Entsorgung / Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Mammendorf. Löschwasser wird durch die Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem der gemeindlichen Entsorgungsanlage zugeführt. Die jeweils gültige Entwässerungssatzung der Gemeinde Mammendorf ist zu beachten.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist flächig über die belebte Bodenzone des Baugrundstücks zu versickern. Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.

Die Ausführung einer "Weißen Wanne" (Keller dicht bis OK Lichtschacht) wird zum Schutz von baulichen Anlagen bei ggfls. hohem Grund- oder Hangwasser empfohlen.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck (Abfallwirtschaftsbetrieb).

6. Altlasten

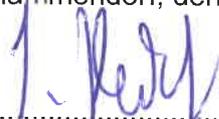
Im Altlastenkataster des Landratsamtes Fürstenfeldbruck sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen bekannt.

7. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Neu-Überplanung von bereits im Rahmen eines Bebauungsplans überplanter Flächen bzw. eine Nachverdichtung handelt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Somit sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Mammendorf, den **20. Okt. 2022**



Josef Heckl
Erster Bürgermeister

