

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Kugelbichl“**

Datum i.d.F. vom: 31.07.2012, 06.11.2012, 05.02.2013

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

Grünordnungsplan: Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 530 103

Präambel:

Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) den qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) als
SATZUNG.

Inhalt:

- | | |
|----------|-------------------------------------------------------------|
| A | Planzeichnung i.d.F. vom 05.02.2013 |
| B | Festsetzungen |
| C | Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen |
| D | Verfahrensvermerke |



Mannesmannstraße

BD
7733-0052

GE	
0,50	TF2
TAW: 10,0 m	FH: 12,0 m
a	DN: 5°-30°

GE	
0,50	TF1
TAW: 10,0 m	FH: 12,0 m
a	DN: 5°-30°

2449

B FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die Bebauungspläne „2. Erweiterung Kugelbichl“ i.d.F. vom 19.06.2001, „1. Änderung der 2. Erweiterung Kugelbichl“ i.d.F. vom 19.06.2001“ und die „3. Erweiterung Kugelbichl“ i.d.F. vom 10.09.2001.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1  Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO

1.2 Nicht zulässig sind:

- Schrottplätze, Abwrackplätze (im Sinne § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Abwasserintensive Betriebe und
- Vergnügungsstätten (im Sinne § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, bis max. 1:4 der errichteten Baumasse jedoch max. für:

Grundstücke bis 1.000 m ²	max. 80 m ² Wohnfläche
Grundstücke bis 2.000 m ²	max. 120 m ² Wohnfläche
Grundstücke über 2.001 m ²	max. 150 m ² Wohnfläche.

1.4 In den nachfolgend aufgeführten Teilflächen sind Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

GE Teilfläche	Fläche / m ²	ISFP [dB(A)/m ²]	
		L _{w,tags} "	L _{w,nachts} "
TF 1 ¹	9.390	67	51
TF 2	14.080	67	52

Die Ausbreitungsrechnung erfolgt gemäß ISO 9613² mit folgenden Ansätzen:

- Freie Schallausbreitung und ebenes Gelände
- Mittelfrequenz: 500 Hz
- Temperatur: 10°C
- rel. Feuchte: 70 %
- Quellenhöhe: 2 m über Gelände
- Cmet: 0 dB(A) Tag/Nacht

Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm³ unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Innerhalb des Bebauungsplans muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der Nr. 4.1 der DIN 4109⁴ eingehalten wird.

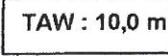
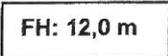
¹ Siehe Ziffer C 3.2

² DIN ISO 9613-2 - Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Ausgabe:1996-12

³ TA Lärm: „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998, GMBI. Nr. 26 vom 28. August 1998 S. 503

⁴ DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau“ (Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen), Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AIIIMBI.1991 S.220, AIIIMBI 2002 S. 1156

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  Grundflächenzahl, hier GRZ 0,50.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2.3  Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier 10,0 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
- 2.4  Firsthöhe, als Höchstmaß, hier 12,0 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.
- 2.5 Ausnahmsweise können für bauliche Anlagen und Einrichtungen (z.B. Kamine, Silos etc.) traufseitige Außenwandhöhen und Firsthöhen bis zu 15,0 m zugelassen werden.
- 2.6 Der untere Bezugspunkt wird gemessen von der Straßenoberkante der Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Grundstück, bei Eckgrundstücken an der Erschließungsstraße an der das Grundstück mit der längeren Seite anliegt.

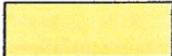
3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BZW. FLÄCHEN FÜR GARAGEN

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Abweichende Bauweise, im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO.
In der abweichenden Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge darf höchstens 80 m betragen.
- 3.3 Vorzone
Die Vorzone (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) ist von Abstell-, Lagerplätzen und Nebengebäuden freizuhalten.

4 ABSTANDSFLÄCHEN

- 4.1 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet.

5 ÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

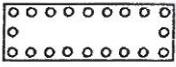
- 5.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2  Öffentlicher Geh- und Radweg bzw. landwirtschaftlicher Weg
- 5.3  Straßenbegrenzungslinie

6 GRÜNORDNUNG

- 6.1  Zu pflanzender heimischer Baum 1. Wuchsordnung (innerhalb der öffentliche Verkehrsfläche).
Qualität: Mindestgröße: 3 x v.⁵, Hochstamm, mind. StU⁶ 18-20 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)
- 6.2  Zu pflanzender heimischer Baum 2. Wuchsordnung (auf den Baugrundstücken). Die Bäume können parallel zur Straße verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 18-20 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)

⁵ 3 x v.: dreimal verpflanzt

⁶ StU 16 cm - 20 cm: Stammumfang mindestens 16 cm bis 20 cm

- 6.3  Zu pflanzender heimischer Baum 1. Wuchsordnung, ohne Festsetzung des Standortes (innerhalb der öffentlichen Grünfläche).
Qualität: Mindestgröße: 3 x v.⁷, Hochstamm, mind. StU 18-20 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)
- 6.4 Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 6 Stellplätzen ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung (mit einem Bepflanzungsstreifen von min. 1 m) zu pflanzen.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, StU 18– 20 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1) und Artenliste Sträucher (C 4.2).
- 6.5 Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 18 cm – 20 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)
- 6.6  Öffentliche Grünfläche⁸
 Zweckbestimmung: Ortsrand- und Trenngrün
- 6.7  Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bepflanzungen, hier dreireihige Heckenpflanzung.
Pflanzabstand: 1 St. je 1,5 lfm, versetzte Anordnung in Reihen,
Qualität: Mindestgröße der Sträucher: v. Str. 4 Tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm⁹
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (C 4.2)
- 6.8 Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - ist nach Süden eine einreihigen Hecke zu pflanzen.
Pflanzabstand: 1 St. je 1,5 lfm,
Qualität: Mindestgröße der Sträucher: v. Str. 4 Tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm¹⁰
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (C 4.2)
- 6.9 Erdgeschossige fenster- und türlose Fassaden über 30 m² Ansichtsfläche sind zu begrünen.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (C 4.3)
- 6.10 Die zu pflanzenden Gehölze sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.
- 6.11 Nicht zulässig sind Thujen und Fichten
- 6.12 Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- 6.13 Befestigte Flächen
Oberirdische Stellplätze und Stauräume vor den Garagen sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.

⁷ 3 x v.: dreimal verpflanzt

⁸ Bei der öffentlichen Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland so BVerwG B. 24.04.1991 – 4 NB 24.90

⁹ Str. 4 tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm: verpflanzter Strauch, 4 Triebe mindestens 60 cm bis 100 cm Höhe

¹⁰ Str. 4 tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm: verpflanzter Strauch, 4 Triebe mindestens 60 cm bis 100 cm Höhe

7 ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN

- 7.1 Die externen Sammelausgleichsfläche mit den Maßnahmen werden dem Eingriff durch:
- das Gewerbegebiet zu 84,16 %,
 - die Straßenverkehrsfläche zu 15,75 % und
 - die Versorgungsflächen zu 0,09 %.
- zugeordnet.

8 VERSORGUNGSANLAGEN

- 8.1  Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung:



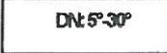
Elektrizität

- 8.2 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusssschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf den Baugrundstücken (Privatgrund).
- 8.3 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9 ANZAHL DER STELLPLÄTZE

- 9.1 Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richten sich nach der Anlage zur GaStellV¹¹. Ausgenommen hiervon sind Wohnungen (im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Diese werden wie folgt geregelt:
- Bis 80 m² Wohnfläche¹², je 1 Stellplatz und
 - über 80 m² Wohnfläche je 2 Stellplätze je Wohnung.
- 9.2 Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

10 BAULICHE GESTALTUNG

- 10.1  Es sind nur geneigte Dächer, hier mit Dachneigungen von 5° bis 30° zulässig. Ausnahmsweise können auch extensiv begrünte Flachdächer zugelassen werden.
- 10.2 Dacheindeckung
Es sind rote, braune, rotbraune und graue Dachfarben, sowie extensiv begrünte Dächer zulässig.
Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.
- 10.3 Fassaden
Außenwände über 25 m Länge sind durch vertikale Elemente zu gliedern.
- 10.4 Firstrichtung
Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.
- 10.5 Einfriedung
Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- 10.6 Geländeänderungen
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Tiefe von 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, zulässig. Darüber hinaus sind sie nur für Zufahrten zu privaten Verkehrsanlagen zulässig, wenn deren Höhenlage an die der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen angepasst werden muss.

Das Gelände ist zum Nachbargelände, zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. an das bestehende Gelände des Ortsrand durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 anzupassen.

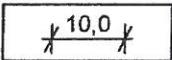
¹¹ Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) i.d.F. vom 30.11.1993, Gesamtausgabe 26.05.2008

¹² Wohnfläche gemäß Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

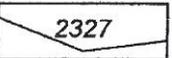
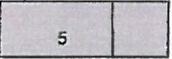
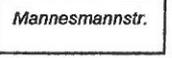
11 WERBEANLAGEN

- 11.1 Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung zulässig.
- 11.2 Werbeanlagen sind, bis auf Werbefahnen und je Baugrundstück eine frei stehende Werbeanlagen, nur an den Fassaden zulässig.
Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5 % der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.
Die frei stehenden Werbeanlagen sind mit einer maximalen Höhe von 7,5 m und eine maximale Ansichtsfläche von 4,0 m² zulässig.
Die Werbefahnen sind nur bis zu einer Höhe von 7,5 m zulässig.
- 11.3 Laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) sind unzulässig.

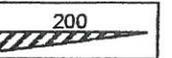
12 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 12.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 12.2  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

C PLANUNTERLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN**1 PLANUNTERLAGE**

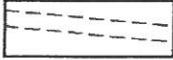
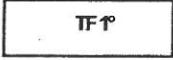
- 1.1  Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 2327
- 1.2  Bestehende Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 5
- 1.3  Straßename, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Mannesmannstraße
- 1.4 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt.
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 2.1  Umgrenzung von kartierten Bodendenkmälern, mit Kartierungsnummer
Bei Bauvorhaben und Erdarbeiten im Geltungsbereich muss eine Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG eingeholt werden.
- 2.2  Sichtdreieck, hier Anfahrtsicht mit Angabe der Schenkellängen, hier 200 m
- 2.3  Bestehende Anbauverbotszone (Art 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG) von 15 m
- 2.4 **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.
- 2.5 **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.

- 2.6 **Baumschutz**
Auf die DIN 18 920¹³ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RASP-LP 4 - "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4" wird hingewiesen.
- 2.7 **Grenzabstand**
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art 50 AGBGB¹⁴ hingewiesen.
- 2.8 **Artenschutzrechtliche Belange**
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen, unter Beachtung der Baumschutzverordnung, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28.02) vorgenommen werden.
- 2.9 **Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser**
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹⁵ ff) erstellt werden.
Sofem die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung¹⁶ erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
Aufgrund der sehr hohen Grundwasserstände (vgl. Nr. 2.2.4 der Begründung) kommt hierbei grundsätzlich eine Versickerung über Mulden mit belebtem Oberboden in Frage. (In den Versickerungsmulden können grundsätzlich auch Bäume und Sträucher im Zuge der geforderten Eingrünung gepflanzt werden).
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.
- 2.10 **Kabeltrassen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kabeltrassen der Stadtwerke Fürstenfeldbruck (Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Stauernetz), der Deutschen Telekom vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese bei Grabungsarbeiten zu beachten sind.

3 HINWEISE

- 3.1  Bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen
- 3.2  Teilfläche mit Nummerierung¹⁷, hier Teilfläche 1 (die dazugehörigen Flächenangaben beziehen sich auf das Bauland)
- 3.3  Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs
- 3.4 **Landwirtschaftliche Emissionen**
Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Einwirkungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.
- 3.5 **Definition der Wand- und Außenwandhöhen**
Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.

¹³ DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

¹⁴ AGBGB: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, GVBl. 7.8. 2003 S. 497, Fundstelle: BayRS IV, S. 571

¹⁵ 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

¹⁶ NWFreiV „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl NR. 21/2008 S. 777ff

¹⁷ Siehe Tabelle Spalte 1 der Ziffer B 1.4

- 3.6 Brandschutz
Grundsätzlich sind bei bauordnungsrechtlichen Verfahren, Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehruzufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., erforderlich. Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.

Nachdem die Grundstückstiefen größer als 50 m sind, müssen auf den Baugrundstücken bei denen Gebäude mit mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Flächen für die Feuerwehr¹⁸ (z.B. Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) berücksichtigt werden.

- 3.7 Schalltechnische Nachweise
Bei bauordnungsrechtlichen Verfahren ist von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten ist.

- 3.8 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 niedergelegt“ (vgl. § 6 der 2. FlugLSV¹⁹).

4 PFLANZLISTEN

- 4.1 Artenliste Bäume:
Bei Neupflanzungen von notwendigen Bäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Nicht im Bereich von Stellplätzen
Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Stieleiche (*Quercus robur*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*) – nicht im
Bereich von Stellplätzen

Bäume 2. Ordnung:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

- 4.2 Artenliste Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa glauca
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

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

Artenliste:

Efeu (*Hedera helix*)
Spalierobst

Waldgeißblatt (*Lonicera* in Arten)
Waldrebe (*Clematis alpina*)

5 EMPFEHLUNGEN

- 5.1 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.

¹⁸ DIN 14090: „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Ausgabe 2003-05, Beuth Verlag Berlin; AllMBi. 1998 S. 918

¹⁹ 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)

- 5.2 **Barrierefreies Gebäude**
Es wird angeregt die Arbeitsplätze und das Arbeitsumfeld barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040-1²⁰ „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, sowie Art. 48 BayBO 08 "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.
- 5.3 **Einfriedungen**
Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.
- 5.4 **Photovoltaikanlagen**
Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30- Safety) einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

6 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN UND MASSNAHMEN



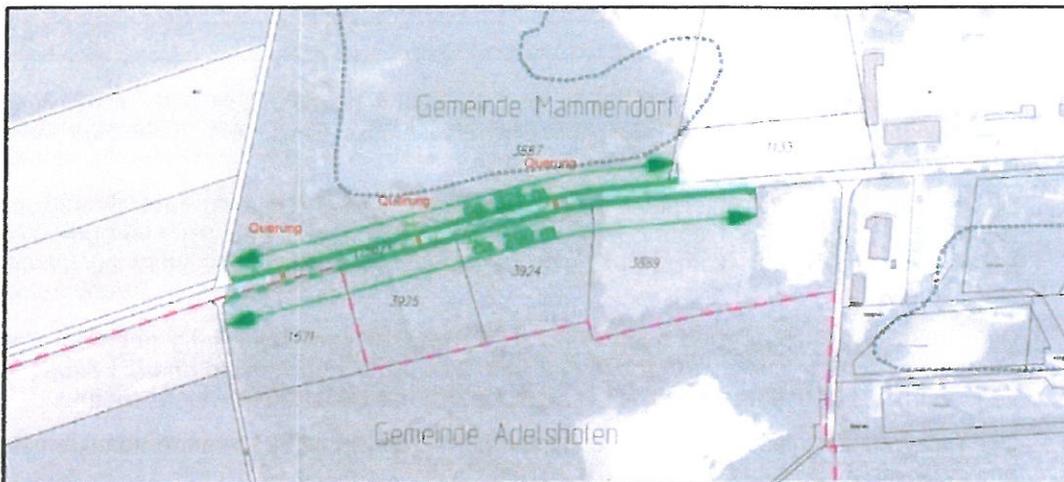
Lage und Größe der Ökokontoffläche, Fl.-Nr. 2945 mit Einzeichnung des neu abgebuchten Bereichs (rot)



Lage und Größe der Ökokontofflächen, Fl.-Nr. 2877 mit Einzeichnung des neu abgebuchten Bereichs (rot)

²⁰ 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

4. Erweiterung des BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "KUGELBICHL"



Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen - Permanente Amphibienschutzeinrichtung

ausgefertigt
Mammendorf, 19. April 2013


.....
Johann Thurner
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck


.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner


.....
Martin Lohde
Landschaftsarchitekt

D VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 10.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

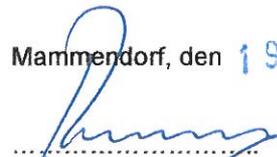
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 31.07.2012 hat in der Zeit vom 28.08.2012 bis 28.09.2012 stattgefunden.

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 06.11.2012 hat in der Zeit vom 27.12.2012 bis 28.01.2013 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 05.02.2013 wurde vom Gemeinderat am 05.02.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



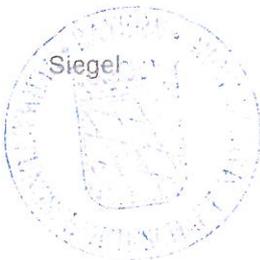
Mammendorf, den **19. April 2013**


Johann Thurner
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am **22. April 2013** 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.

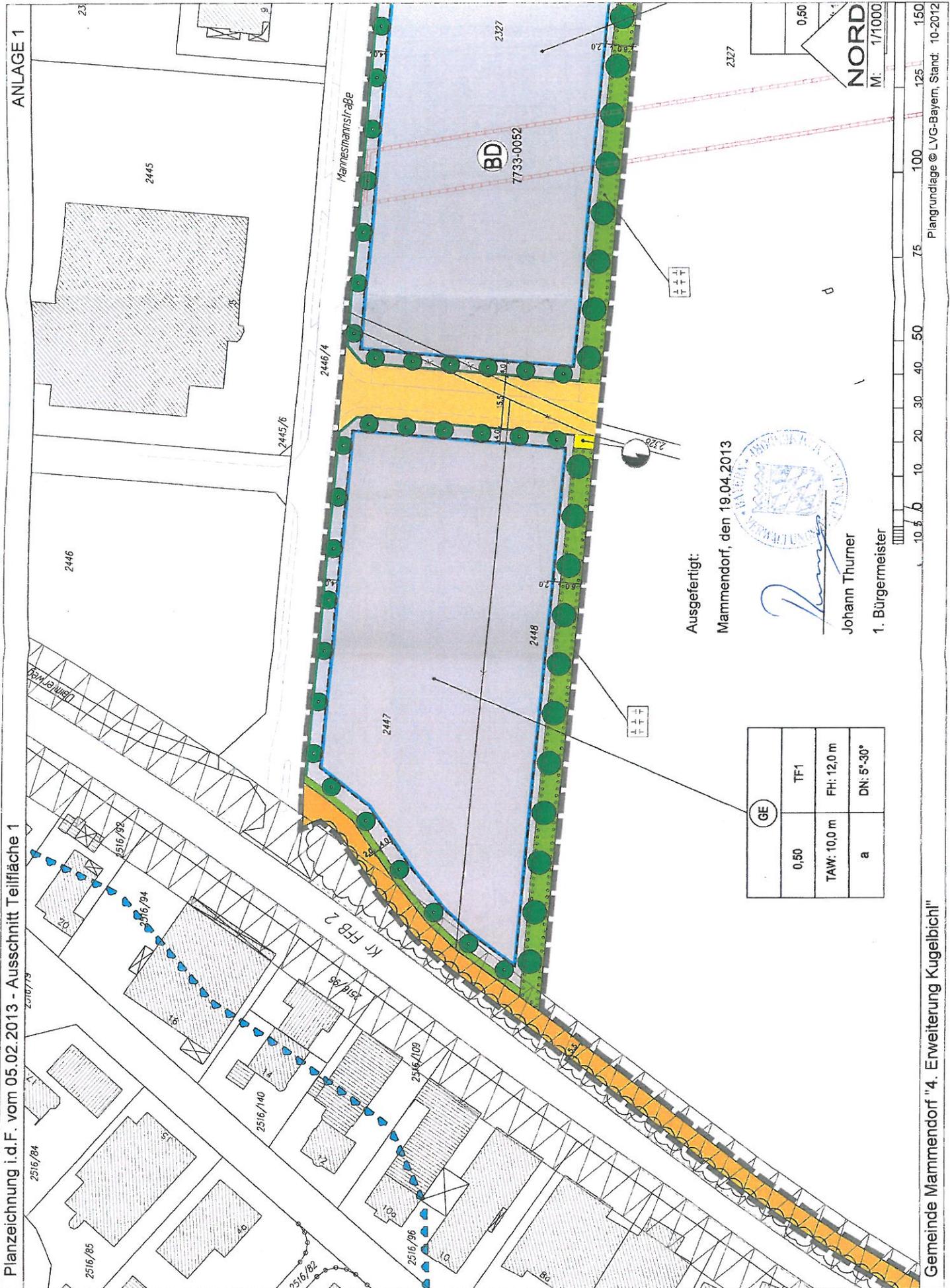


Mammendorf, den **23. April 2013**


Johann Thurner
1. Bürgermeister

Planzeichnung i.d.F. vom 05.02.2013 - Ausschnitt Teilfläche 1

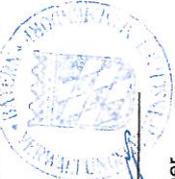
ANLAGE 1



GE	TF1
0,50	FH: 12,0 m
TAW: 10,0 m	a
	DN: 5°-30°

Ausgefertigt:
 Mammendorf, den 19.04.2013

 Johann Thurner
 1. Bürgermeister



NORD
 M: 1/1000

ANLAGE 2

2327/4

2327/1

2327/7

2327/3

2327/2

2327

2327

(GE)	
0,50	TF2
TAW: 10,0 m	FH: 12,0 m
a	DN: 5°-30°

NORD

M: 1/1000



**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung mit Umweltbericht zur
4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Kugelbichl“**

Datum i.d.F. vom: 31.07.2012, 06.11.2012, 05.02.2013

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
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 – 530 103

Inhalt:

1.	EINFÜHRUNG	2
2.	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	2
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	4
4.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	6
5.	UMWELTBERICHT	7
6.	PLANINHALT	14
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18

1. EINFÜHRUNG



Abb. 1: Digitales Orthophoto 2009 © LVG Bayern (rot: Lage des Geltungsbereichs)

1.1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich liegt im Gewerbegebiet „Kugelbichl“ südlich der „Mannesmannstraße“.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die Gemeinde Mammendorf möchte die örtliche Gewerbestruktur stärken und der aktuellen Nachfragesituation gerecht werden. Ferner will sie die bestehenden Ressourcen nutzen sowie die Erschließung des Gewerbegebietes und die Einbindung in das Landschaftsbild verbessern. Hierzu wird ein „Gewerbegebiet“ (ca. 2,347 ha), eine „Grünfläche“ (ca. 0,239 ha), „Verkehrsfläche“ (ca. 0,680 ha) und „Fläche für Versorgungsanlagen“ (ca. 0,03 ha) festgesetzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange des Immissionsschutzes (Verkehrs- und Gewerbelärm) und des Landschaftsbildes (Ortsrand) berücksichtigt.

2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,269 ha mit den Kernabmessungen von 385 m auf 75 m und zwei beidseitigen Verlängerungen nach Süden von ca. 175 m bzw. 295 m Länge.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die „Mannesmannstraße“ (Fl.-Nr. 2446/4),
- im Osten durch die östliche Grenze des Feldweges (Fl.-Nr. 2326) bzw. für die Verlängerung der östlichen Grenze der des Feldweges (Fl.-Nr. 2442/3),
- im Süden durch die Verlängerung der südlichen Grenze der Fl.-Nr. 2448 nach Osten, bzw. für die seitlichen Verlängerungen die Kreisstraße FFB 8 (Fl.-Nr. 2312) und
- nach Westen durch die Kreisstraße FFB 2 (Fl.-Nr. 2536/1).

Der Geltungsbereich ist unbebaut, die Fl.-Nrn. 2447, 2448, 2326T und 2327T werden derzeit landwirtschaftlich und Fl.-Nrn. 2335T, 2326T, 2328 und 2442/3T als Feldweg genutzt.

Umgeben wird der Geltungsbereich im Westen und Norden durch zwei- bis dreigeschossige gewerbliche bzw. handwerkliche Nutzungen, im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist kein Gehölzbestand vorhanden. Zwischen der Kreisstraße FFB 2 und dem westlichen Feldweg ist Gehölzbestand vorhanden. An der östlichen Grenze, im südwestlichen Grundstücksecke der Fl.-Nr. 2324 ist eine erhaltenswerte Baumgruppe (Birken) vorhanden.



Abb. 2: Bestandsaufnahme August 2012

2.2. Vorbelastung des Plangebiets

2.2.1. Altlasten Altlastenverdachtsfläche

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

2.2.2. Verkehrslärm

Das Gebiet ist durch den Verkehrslärm der Kreisstraßen (FFB 2 und FFB 8) und der Bahnlinie München - Augsburg beeinträchtigt.

Straße	Zählstelle	Jahr	DTV Kfz	DTV SV	Δ DTV	Δ Prozentual
FFB 2	77339750	2010	5.923	366	817	16,0%
		2005	5.106	384	352	7,4%
		2000	4.754	280	1.226	30,8%
FFB 8	77339718	2010	3.978	36	523	15,1%
		2005	3.455	135		

Tab. 1: Straßenverkehrszählungen

2.2.3. Landwirtschaftliche Immissionen

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

2.2.4. Grundwasser

Der höchste Grundwasserspiegel liegt ca. 1,0 - 1,5 m unter Gelände.

Die Gebäude sind gegen Einflüsse aus dem Grundwasser zu schützen. Soweit eine Wasserhaltung bei der Baudurchführung notwendig wird, ist rechtzeitig ein Wasserrechtsverfahren über das Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuleiten.

2.3. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die „Mannesmannstraße“, die neu geschaffene Stichstraße und die Verbindungsspanne zur FFB 8 (in Verlängerung der „Ottostraße“), darüber hinaus über die Kreisstraße „FFB 2“ und „FFB 8“,
- für die Fußgänger über das bestehende Gehwegenetz, das im Geltungsbereich noch nicht hergestellt wurde,
- für die Radfahrer über die Mischverkehrsnutzung mit dem MIV bzw. einseitigen gemeinsamen Geh- und Radweg und
- an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nur durch die nächstgelegene Haltestelle "Bahnhof" in ca. 740 m Entfernung.

Verkehrsrechtlich ist die „Mannesmannstraße“ mit Tempo-50 km/h (Ortschaft) und „Rechts vor Links“ vorhanden. Für die Kreisstraße FFB 2 sind die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von Norden kommend auf 80 km/h bzw. 70 km/h und von Süden kommen auf 80 km/h (nach dem Sondergebiet) reduziert. Für die Kreisstraße FFB 8 ist als Höchstgeschwindigkeiten in beiden Richtungen 80 km/h angeordnet.

Der Straßenraum der „Mannesmannstraße“ weist eine Breite von 13,0 m auf. Dabei findet eine räumliche Trennung der Verkehrsarten statt, wobei nördlich der Gehweg mit Pflanzstreifen ausgebaut ist und südlich Parkplatzflächen (auf dem gekiesten Seitenstreifen) vorhanden sind.

Der östlich vorhandene Feldweg ist geteert und eine Durchfahrt ist nur für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr zulässig. Die beiden anderen Feldwege sind als Spurbahnwege ausgeführt.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Flächennutzungsplan

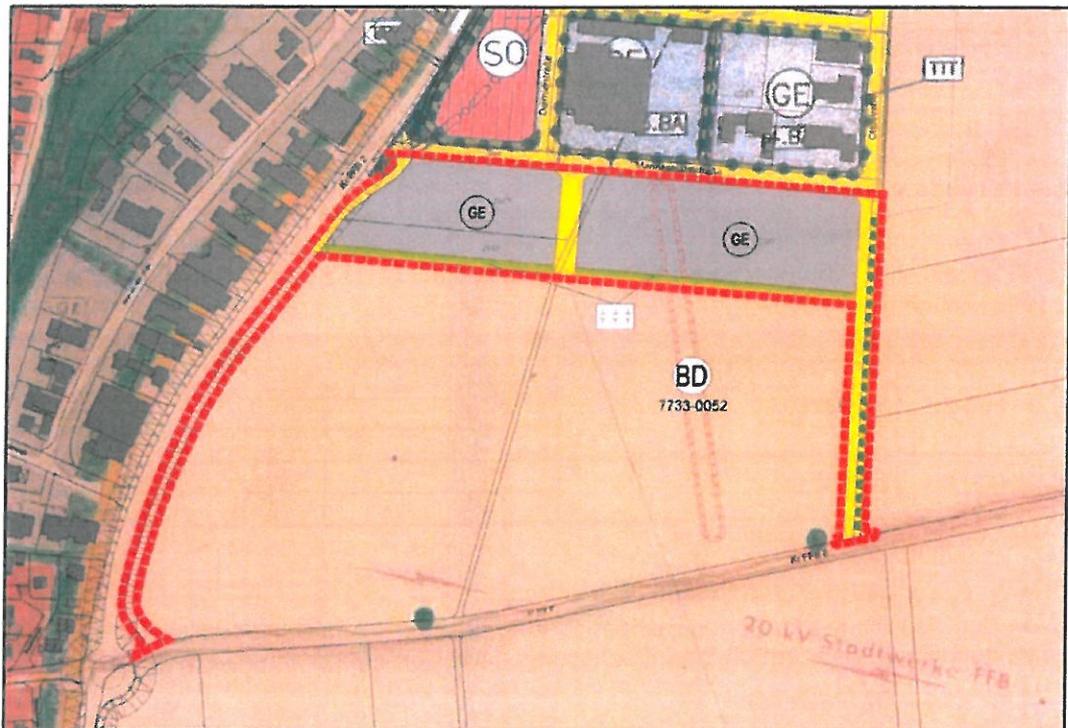


Abb. 3: Synopsenplan: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan mit den Änderung (inkl. der 28.)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 26.06.1981 wurde von der Regierung von Oberbayern¹ genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan 25-mal geändert und viermal berichtigt. Die 29. Änderung (Verlegung Bundesstraße B 2) befindet sich momentan in Vorbereitung.

Dieser stellt für den Geltungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ und für einen schmalen Streifen (10. bzw. 19. Änderung) „Grünfläche - Trenngrün“ dar.

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

Umgeben wird der Bereich im Norden durch „Verkehrsfläche“, darüber hinaus „Sondergebiet“ und „Gewerbegebiet“, im Osten und Süden durch „Flächen für die Landwirtschaft“, im Westen durch „überörtliche Hauptverkehrsstraße“ und darüber „Grünfläche“ und „Gewerbegebiet“.

Durch die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) durchgeführt wird, wird das Gebiet als „Gewerbegebiet“, „wichtige örtliche Straße“, „Grünfläche - Trenn.-/Ortsrandgrün“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die östliche Verbindungsspanne wird überlagert mit „Bäume zu pflanzen“. Nachrichtlich übernommen wird die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße FFB 2 und das kartierte Bodendenkmal.

3.2. Bebauungsplan

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „2. Erweiterung Kugelbichl“ i.d.F. vom 19.06.2001, die „1. Änderung der 2. Erweiterung Kugelbichl“ i.d.F. vom 19.06.2001“ und die „3. Erweiterung Kugelbichl“ i.d.F. vom 10.09.2001 setzen für eine ca. 1.215 m² große Fläche (3 m parallel zur „Mannesmannstraße“ verlaufend im Westen mit einer Aufweitung von ca. 15,5 m) mit: „Verkehrsgrünfläche“, „öffentliche Grünfläche - Trenngrün“, Teilweise „öffentliche Verkehrsfläche - Landwirtschaftlicher Weg“ und „Bäumen zu Pflanzen“ (mit Pflanzgrößen StU 18/20 cm, 2 x verpf.) fest.

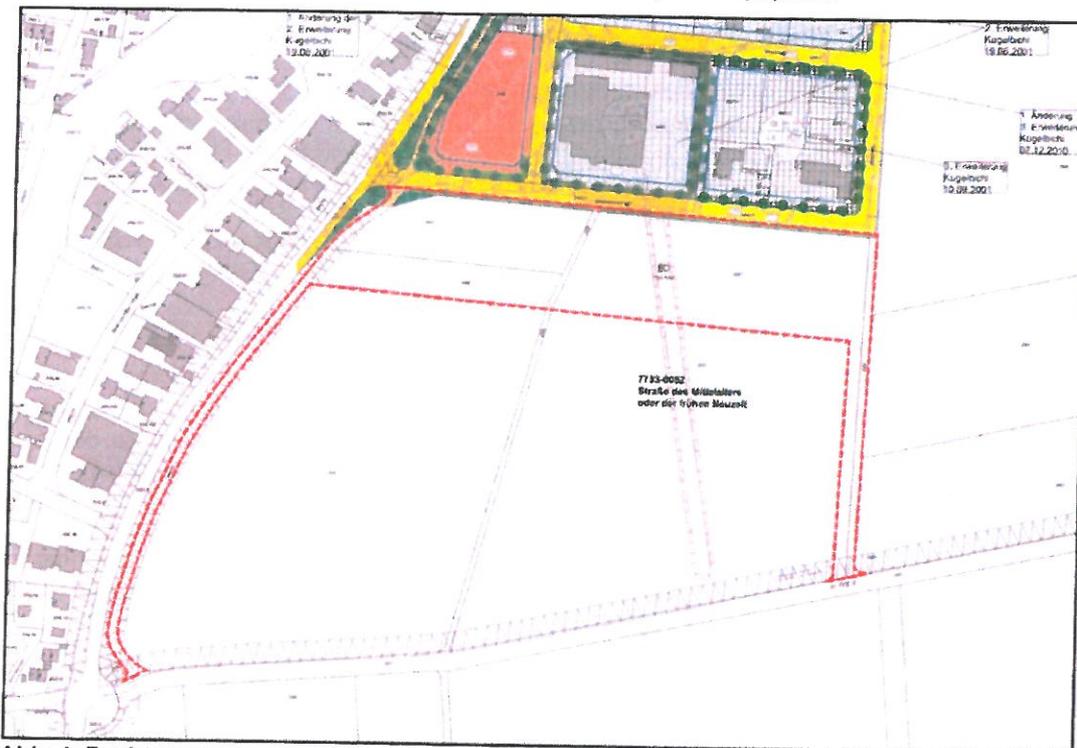


Abb. 4: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Kugelbichl“ Gesamtschau

3.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde Mammendorf hat folgende Satzung erlassen:

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

3.4. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich befindet sich, bis auf ein kleines Eck im Nordwesten, im unbeplanten Bereich und ist planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Anbauverbotszone

Im Bereich des Geltungsbereichs befindet sich die freie Strecke der Kreisstraße FFB 2. Damit liegt die Kreisstraße außerhalb der für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Bereiche der Ortsdurchfahrt (Art. 4 Abs. 1 BayStrWG). Somit ist ein Anbauverbot in einer Entfernung bis 15 m gemessen vom Fahrbahnrand (Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG) gegeben. Ferner existiert eine Anbaubeschränkung in einer Entfernung bis 30 m (Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG).

Die Kreisstraße FFB 8 befindet sich im Erschließungsbereich. Demzufolge liegt sie in den für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Bereichen der Ortsdurchfahrt. Somit sind keine Anbauverbot- bzw. Anbaubeschränkungszonen einzuhalten.

3.5.2. Bodenfunde Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege² ist eine Eintragung in die Denkmalliste vorhanden, die sich zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches befindet.

Dies ist ein kartiertes Bodendenkmal:

- D-1-7733-0052
*Straße des Mittelalters oder der frühen Neuzeit.
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.*

3.5.3. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufs beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern³ sind keine "wassersensiblen Bereiche (Auen und Niedermoore)" und „festgesetzte Überschwemmungsgebiete" vorhanden.

4. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

4.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Das Planungskonzept sieht die Fortführung des bestehenden Bebauungskonzeptes der nördlich vorhanden gewerblichen Bebauung vor und schafft nach Süden und Osten einen Ortsrand.

Die verkehrliche Anbindung sieht neben der Nutzung der „Mannesmannstraße“ die Schaffung einer Verbindungsspanne (in Verlängerung der „Ottostraße“) zur Kreisstraße FFB 8 vor. Ein Erschließungsstich nach Süden bindet den bestehenden Feldweg an, schafft kurzfristig die Möglichkeit für die Errichtung von Senkrechtparken und bewahrt mittelfristig die Option für eine Erweiterung nach Süden.

Ferner werden die bestehenden Geh- und Radwege entlang der Kreisstraßen miteinander verbunden.

4.2. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept legt auf die landschaftliche Einbindung des neuen Gewerbegebietes großes Augenmerk. Im Osten lagert es sich an das bestehende Gewerbegebiet an. Zu den anderen Seiten grenzt es direkt an die landwirtschaftlichen Flächen. Um einen Übergang in die offene Landschaft zu erreichen und die Bebauung einzubinden, wird im Süden ein 6 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Hier bindet eine Heckenpflanzung die Gebäude ein und bietet Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger. Die Hecke wird mit einer Reihe heimischer Laubbäume überstellt, um über die Hecke hinaus der Fernwirkung der neuen Bebauung entgegenzuwirken und den Gebäudekanten eine „weiche“ Kante der lockeren Baumkronen entgegenzustellen. Bewusst sind Thuja- sowie Fichten, die eher die Wirkung einer „grünen Mauer“ haben, unzulässig.

Entlang der Straßenräume werden heimische Laubbäume als Hochstamm festgesetzt, um den Straßenraum in diesem Abschnitt zu gliedern.

Die Verbindungsspanne zur Kreisstraße wird einseitig mit einer Baumreihe aufgewertet.

4.3. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Nachdem die Grundstückstiefen größer als 50 m sind, müssen auf den Baugrundstücken bei denen Gebäude mit mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Flächen für die Feuerwehr⁴ (z.B. Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) berücksichtigt werden.

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

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

² Bayernviewer Denkmal: http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Datenabruf Aug. 2012

³ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/>, Datenabruf Aug. 2012

⁴ DIN 14090: „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Ausgabe 2003-05, Beuth Verlag Berlin; AII-MBI. 1998 S. 918

4.4. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Stadtwerke FFB GmbH, Fürstenfeldbruck erfolgen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Mammendorf.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung⁵ und einen zusätzlichen Löschwasserbrunnen. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Gewerbegebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h.
- Die Fernmeldeversorgung wird über das Netz der Telekom gesichert. Eine Breitbandversorgung⁶ ist über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck in Zusammenarbeit mit der Fa. M-Net mit ≥ 6 Mbit/s zu über 95 % gegeben. Ebenso ist breitbandunabhängige LTE-Technologie⁷ verfügbar.
- Die Erdgasversorgung kann über das bestehende Netz der Erdgas Südbayern erfolgen. Leitungstrassen sind in der „Mannesmannstraße“ vorhanden.

4.5. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über die Gemeinde Mammendorf.
- Die Entwässerung des unbelasteten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken. Aufgrund der sehr hohen Grundwasserstände kommt hierbei grundsätzlich eine Versickerung über Mulden mit belebtem Oberboden in Frage.
- Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck.

5. UMWELTBERICHT**5.1. Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Auf einen gesonderten Scoping-Termin wird 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.

5.2. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Hier wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.2 verwiesen.

5.3. 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 Wassers, der Luft und des Bodens und auf § 1a Abs. 2 - 4 BauGB - u.a. die Eingriffsregelung, verwiesen.

5.4. 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“⁸.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“⁹ durchgeführt.

Des Weiteren ist die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Für die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes siehe Ziffer 3.1. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Derzeit erfolgt auf dem Betrachtungsgebiet intensiv landwirtschaftliche Nutzung.

⁵ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

⁶ Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

⁷ LTE (Long-Term-Evolution) ist ein neuer Mobilfunkstandard und UMTS-Nachfolger, der mit bis zu 300 Mbit/s deutlich höhere Downloadraten erreichen kann. Das Grundschema von UMTS wird bei LTE beibehalten.

⁸ Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, ergänzte Fassung, 2. Auflage, Januar 2007

⁹ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG/ LÄRMIMMISSIONEN)

Das Plangebiet hat für die Erholungsnutzung keine wesentliche Bedeutung.

Durch das Ingenieurbüro Hentschel-Consult erfolgte eine Schalltechnische Untersuchung¹⁰ die Erweiterung des Gewerbegebietes betreffend.

Bezüglich der Schallimmissionen bezogen auf den Verkehrslärm können die Orientierungswerte (Tag und Nacht) gemäß DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Gewerbegebiet eingehalten werden.

Auch die Schallimmissionen in Bezug auf den Gewerbelärm können unter Berücksichtigung der festgesetzten Geräuschkontingente auf den angrenzenden Gewerbeflächen die Orientierungswerte (Tag und Nacht) einhalten.

Es wird, wie auch in den benachbarten Gewerbegebieten geschehen, ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Der Ansatz erfolgt in Anlehnung an die Geräuschkontingentierung der angrenzenden Gewerbegebiete.

Das Ingenieurbüro kommt zu dem Ergebnis, dass

„Mit dem IFSP wird auch im ungünstigsten Fall der Planwert eingehalten, Richtung Nordwesten IO 3. In Richtung Südwesten (IO 5 und IO 6) wird der Planwert noch um 10 dB(A) unterschritten. Daraus kann abgeleitet werden, dass die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen Richtung FFB 8 möglich ist.“

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

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die derzeit intensiv landwirtschaftliche Nutzung – es ist lediglich eine Gehölzstruktur in Form einer Baumgruppe auf der Ostseite der von Nord nach Süd verlaufenden Straße vorhanden, wird kein hochwertiger Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt verloren gehen.

Im Betrachtungsgebiet sind keine kartieren Biotope, Schutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete vorhanden¹¹.

Durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Eingrünung und der Anpflanzung von Baumreihen werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

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

SCHUTZGUT BODEN

Im Betrachtungsgebiet bestehen fast ausschließlich Parabraunerden und Braunerden aus flacher bis mittlerer Hochflutlehmdecke über carbonatreichem, würmzeitlichem Schotter¹²

Es sind keine Sonderstandorte vorhanden bzw. keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.¹³

Der Geltungsbereich kann als eben angesehen werden.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets um den Geltungsbereich, werden große Teile der Flächen versiegelt. Dadurch wird die Funktionsfähigkeit des Bodens gehemmt und die Grundwasserneubildung vermindert.

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 Bereiche¹⁴.

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

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

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE

Der durchschnittliche mittlere Jahresniederschlag im Betrachtungsgebiet liegt zwischen 850 – 949 mm¹⁵. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7° C.

Grundsätzlich ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit seiner flachen Vegetation ein Kaltluftbildner.

¹⁰ C. Hentschel Consult, Ing. GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Schalltechnische Untersuchung „4. Erweiterung des Bebauungsplanes nr.907 „Kugelbichl“/Mammendorf, November 2012

¹¹ <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/>, Datenabruf vom 03.12.2012

¹² <http://www.bis.bayern.de/bis/>, Datenabruf vom 03.12.2012

¹³ <https://www.abudis.bayern.de/>, Datenabruf vom 03.12.2012

¹⁴ <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/flood/index.cgi>, Datenabruf vom 03.12.2012

¹⁵ http://www.lfu.bayern.de/wasser/wasser_kreislauf_bilanzen/doc/niederschlag_a3.pdf, Karte mittlerer Jahresniederschlag in Bayern, Datenabruf vom 13.03.2012,

Der Landschaftsplan weist jedoch auf keine besondere Bedeutung im Hinblick auf Frischluftzufuhr hin. Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das neue Gewerbegebiet schließt im Süden – getrennt durch die Mannesmannstraße - an das bestehende Gewerbegebiet „Am Kugelbichl“ an. Dieses ist bislang durch die fehlende Eingrünung besonders von Osten und Süden weithin sichtbar. Im Westen verläuft die Kreisstraße FFB 2. Zwischen Kreisstraße und landwirtschaftlicher Fläche besteht eine Anpflanzung aus Gehölzen. Auf der anderen Straßenseite der FFB 2 reiht sich ein weiteres Gewerbegebiet auf. Im Süden und Osten prägen intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen das Landschaftsbild. Durch die Einbindung der Gewerbegebietserweiterung in Richtung Süden mittels einer Ortsrandeingrünung und überstandenen Bäumen, Bäumen entlang der umgebenden Straßen, einer Baumreihe entlang der Verbindungsstraße zur Kreisstraße FFB 8 und Maßnahmen zur Durchgrünung innerhalb des Plangebietes, ist die **Erheblichkeit als gering** einzustufen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Ein Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zeigt im Betrachtungsgebiet ein Bodendenkmal in Form einer Straße des Mittelalters oder der frühen Neuzeit, dessen Benehmen nicht hergestellt, was aber nachqualifiziert ist. An dieser Stelle ist die Empfindlichkeit als hoch zu betrachten. In den umliegenden Bereichen ohne Hinweise auf ein Bodendenkmal ist die Erheblichkeit gering. Insgesamt ist die **Erheblichkeit** auf der gesamten Fläche des Gewerbegebietes als **mittel** einzustufen. Funde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Im Bereich des Bodendenkmals ist vorab, bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, eine Grabungserlaubnis zu beantragen.

5.5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt und es ergäben sich keine Veränderungen im Hinblick auf die Schutzgüter.

5.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Gemäß dem Gutachten des Ingenieurbüros Hentschel-Consult sind bei einer Einhaltung des festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

In den grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes werden Festsetzungen für eine intensive Eingrünung sowie Durchgrünung des Gewerbegebietes geschaffen. Eine Ortsrandeingrünung mit einer mehrreihigen Feldgehölzhecke und überstandenen Bäumen 1. Ordnung als Hochstamm sorgen für Habitate als Grünstrukturen. Für eine Durchgrünung sorgt die Festsetzung, dass ein Baum 1. oder 2. Ordnung je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zu pflanzen und Stellplätze mit Bäumen zu gliedern sind.

Einfriedungen sind nur in einer offenen Form zulässig, da der Siedlungsrand zur freien Landschaft für Wechselbeziehungen durchlässig bleiben soll.

SCHUTZGUT BODEN

Die Auswirkungen können durch die Begrenzung der versiegelten Flächen und durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen und deren Zufahrten vermindert werden. Regenwasser soll die Möglichkeit haben, flächig zu versickern. Dies ist aufgrund der Grundwasserstände und Bodeneigenschaften gut möglich.

SCHUTZGUT WASSER

Unbelastetes Oberflächenwasser soll vor Ort versickert werden. Dies ist aufgrund der Bodenverhältnisse und Grundwasserabstände gut umsetzbar.

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 LANDSCHAFT

Durch Eingrünungsmaßnahmen wie einer Hecke mit einer überstellten Baumreihe im Süden, einer Rahmung der Gewerbegebiet-Teilflächen nach Osten, Norden und Westen sowie die östliche Fassung

der Verbindungsstraße nach Süden zur Kreisstraße sorgen für einen sanften Übergang zur freien Landschaft und eine Einbindung in die Umgebung.

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, Gebäudehöhe und Werbeanlagen mindern ebenfalls die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild.

5.6.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Die Bestandsbewertung mit der Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Bei der Errichtung eines Gewerbegebietes handelt sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft, dessen Umfang zu ermitteln ist und gegebene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden müssen.

Die bestehenden Verkehrsflächen sowie die Ortsrandeingrünung werden als eingriffsneutral betrachtet.

BEWERTUNG DES BESTANDES

Die strukturarme, intensiv genutzte Ackerfläche, in die eingegriffen wird, wird als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Haushalt eingestuft

ÖKOLOGISCHE BILANZIERUNG

Die Fläche für das Gewerbegebiet wird mit einer Eingriffsschwere von Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ 0,5) angesetzt.

Aus der Faktorenspanne von 0,3 bis 0,6 wurde der Faktor 0,4 angenommen, da mit zahlreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie der intensiven Eingrünung, der Festsetzung eines Pflanzschlüssel auf den Grundstücken (je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen) und der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, die Eingriffsschwere jeweils um einen Faktor von 0,1 reduziert werden kann.

Vorhandene Fläche	Bestand	Größe	Geplante Nutzung	Eingriffsschwere	Faktor	benötigt Ausgleichsfläche	Verteilung
Acker	Kat. I	23.090 m ²	GE	Typ. A	0,4	9.236 m ²	84,16%
Stellplätze Mannesmanns		385 m ²	GE	kein Eingriff	0	0 m ²	
Acker	Kat. I	25 m ²	Versorgung	Typ. A	0,4	10 m ²	0,09%
Acker	Kat. I	4.320 m ²	Straße/Radweg	Typ. A	0,4	1.728 m ²	15,75%
Feldwege		2.480 m ²	Straße/Radweg	kein Eingriff	0	0 m ²	
Acker	Kat. I	2.390 m ²	Ortsrand	kein Eingriff	0	0 m ²	
Summe:		32.690 m²		Erforderlicher Ausgleich		10.974 m²	100,00%

Tab. 2: Ermittlung und Zuordnung der Ausgleichsflächen

5.6.3. Externe Ausgleichsmaßnahme

Der Nachweis der Sammelausgleichsflächen erfolgt an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes und setzt sich aus folgenden Flächen und Maßnahmen zusammen:

- ABBUCHUNG ÖKOKONTO FL.-NR. 2945

Auf der hergestellten Ökokontofläche befindet sich ein Restguthaben von 4.606 m². Dieses wird auf der Sammelausgleichsfläche (Fl.-Nr. 2945) der Gemeinde Mammendorf abgebucht.

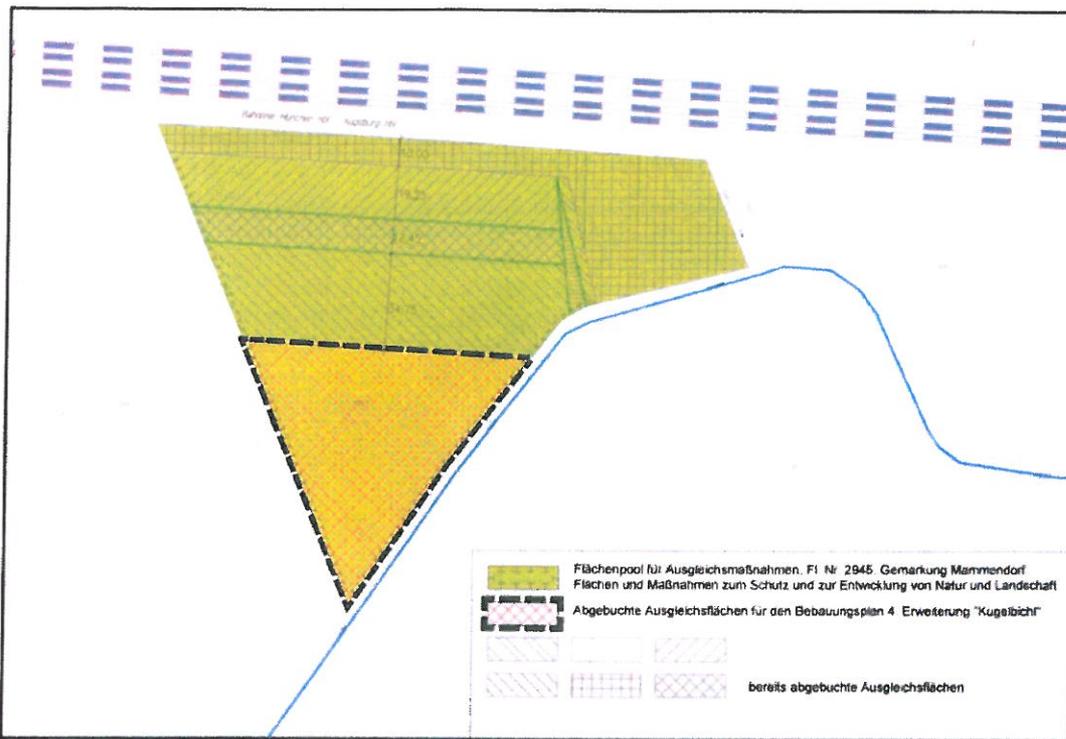


Abb. 5: Lage und Größe der Ausgleichsflächen, Fl.-Nr. 2945 mit Einzeichnung des neu abgebuchten Bereichs (rot)

Rechtliche Sicherung erfolgt durch eine von der Gemeinde bereitgestellte Fläche (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Zweite Alternative).

Es verbleibt kein Restguthaben auf dem Ökokonto.

- VERZINSUNG DER ÖKOKONTOFLÄCHE

Für das im Dezember 2008 auf der gemeindlichen Fläche angelegtes Ökokonto kann folgende Verzinsung zugrunde gelegt werden:

Jahr	Abbuchung	Fläche	Rest	Verzinsung
	Anlage Dezember 2008		17.300 m ²	1,0%
Dez 08	Geh-Radweg Mdf Peretshofen 07.12.2007	160 m ²	17.140 m ²	
	Geh-Radweg Mdf Nassenh 25.10.2007	180 m ²	16.960 m ²	
	BBP "Bach-/Pestalozzi" 30.01.2007	4.000 m ²	12.960 m ²	
	BBP "7.Ä Mmdf Ost" 24.07.2007	1.620 m ²	11.340 m ²	
	BBP "Bürgerhaus" 27.11.2007	2.600 m ²	8.740 m ²	
			Zinsgewinn 2009	87 m²
Dez 09			8.740 m ²	
			Zinsgewinn 2010	87 m²
Dez 10			8.740 m ²	
			Zinsgewinn 2011	87 m²
Dez 11	BBP "Aldi" 07.12.2010 mit 1. Änderung 2011	4.134 m ²	4.606 m ²	
			Zinsgewinn 2012	46 m²
Dez 12	BBP "4. Erw. Kugelbichl"	4.606 m ²	m ²	
	Zinsgewinn			307 m²

Tab 1: Verzinsung und Abbuchungen der Ökokontofläche

Es wird ein Zinsgewinn von 307 m² gutgeschrieben.

- **ABBUCHUNG ÖKOKONTO FL.-NR. 2877**

Im Bebauungsplan „Am Esbach“ befindet sich auf der festgesetzten Sammelausgleichsfläche (Fl.-Nr. 2877) ein Restguthaben von 863 m², das ins Ökokonto eingestellt wurde. Nach der Abbuchung von 631 m² verbleibt ein Restguthaben von 232 m².



Abb. 6: Bebauungsplan „Am Esbach“ i.d.F. vom 31.01.2006 mit Lage und Größe der Ausgleichsfläche, Fl.-Nr. 2877 mit Einzeichnung des neu abgebuchten Bereichs (rot)

Rechtliche Sicherung erfolgt durch eine von der Gemeinde bereitgestellte Flächen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Zweite Alternative).

Es verbleibt ein Restguthaben von 262 m² auf dem Ökokonto.

- **PERMANENTE AMPHIBIENSCHUTZEINRICHTUNG**

Eine weitere Fläche wird als externe Ausgleichsmaßnahme in Form einer Amphibienschutzeinrichtung erbracht. Aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde¹⁶ und einer durchgeführten Ortsbegehung am 13.11.2012¹⁷ wurde abgestimmt, dass für diese lineare Schutzmaßnahme ein 3 m tiefer Streifen notwendig ist. Diese ca. 2.172 m² große Fläche wird mit einem 2,5-fachen Faktor angerechnet, sodass sich eine Abbuchungsfläche von 5.430 m² ergibt.

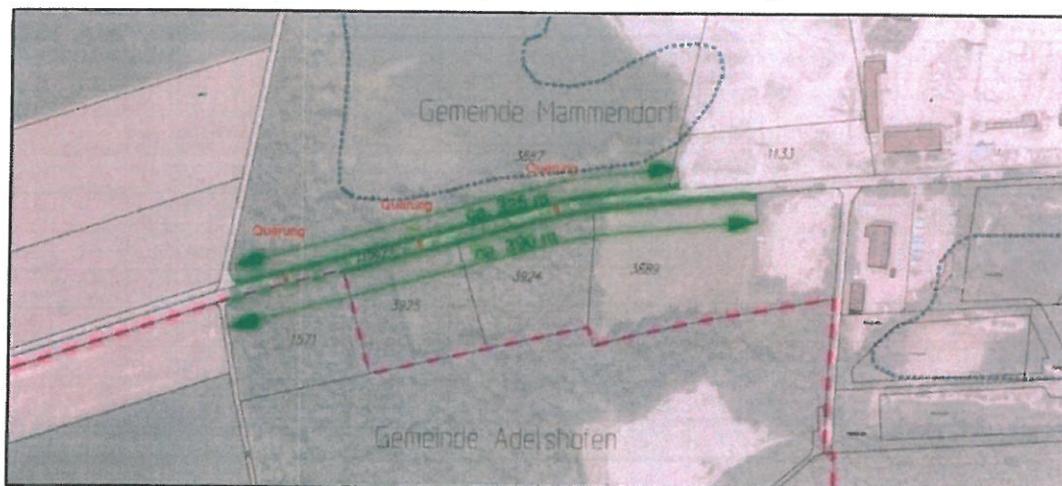


Abb. 7: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme

Für die Amphibienpopulationen im Umfeld der „Selmayergrube“ soll ein dauerhaftes Amphibienleit- und -schutzsystem an der „Nassenhauser Straße“ installiert werden. Im Bereich der drei vorhandenen Amphibientunnel Fl.-Nrn. 1571 (Gemeinde und Gemarkung Adelshofen), 1133 3924, 3925, 3887 und 3889 (Gemarkung Mammendorf) wird jedes Jahr zu den Amphibienwanderungen ein temporärer,

¹⁶ Schreiben vom 21.09.2012 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB, Az: 21-610-11/6-907 bzw. 21-610-10/3 28.FNP-Änd. Mammendorf

¹⁷ Mit Vertretern der unteren Naturschutzbehörde, der Herstellerfirma, der Gemeinde und der Architekten

mobiler Amphibienzaun errichtet, der jährlich ca. 1.500 Amphibien die sichere Straßenquerung durch die Tunnel ermöglicht. Um diesen jährlichen Organisations- und Arbeitsaufwand zu minimieren, aber auch um Amphibienwanderungen neben der Hauptwanderzeit im Frühjahr zu schützen (Wanderungen von Jungtieren, Herbstwanderungen), soll eine langfristige, stationäre Anlage das Fortbestehen der Amphibien gewährleisten. Als System soll eine Amphibienleitwand die temporären Schutzzäune ersetzen. Die Leitprofile werden aus Stahlblech eingebaut. Mit diesem System kann am schonendsten mit dem vorhandenen Baum- und Strauchbestand umgegangen und individuell vor Ort reagiert werden, da die Haltepfosten lediglich punktuell in den Boden gerammt werden.

Die Amphibienschutz- und -leitanlage muss für ihre dauerhafte Funktion regelmäßig gepflegt und unterhalten werden¹⁸. So ist darauf zu achten, dass die Vegetation um die Barriere regelmäßig gemäht und das Mähgut abtransportiert wird. Gleiches gilt für Müll- oder Laubansammlungen. Darüber hinaus muss immer sicher gestellt sein, dass Fugen geschlossen sind. Bei etwaigen Unfallschäden sind diese unverzüglich zu beheben. Die Maßnahmen sind sinnvollerweise auf die Wanderungsgewohnheiten der vorkommenden Amphibien abzustimmen.

Rechtliche Sicherung erfolgt durch vertragliche Vereinbarung (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Erste Alternative).

ZUSAMMENFASSUNG:

Erforderlicher Ausgleich	10.974 m²
- Ökokontofläche Fl.-Nr. 2945T	4.606 m ²
- Verzinsung mit 1 %	307 m ²
- Ökokontofläche Fl.-Nr. 2877T ("Am Esbach" i.d.F. vom 31.01.2006)	631 m ²
- Permanente Amphibienschutzeinrichtung	5.430 m ²
Verbleibender Bedarf	0 m²

Tab 2: Zusammenfassung der Sammelausgleichsflächen bzw. Maßnahmen

Der Ausgleich für den Eingriff wird durch externe Sammelausgleichsmaßnahmen, Ökokontoflächen und Verzinsung erbracht

In der Summe sind die ins Auge gefassten Maßnahmen 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.

5.7. Alternativenprüfung

Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und der Wünsche der Gemeinde sind weitere Alternativen kaum vorstellbar.

Zur Wahrung der Vollständigkeit des Umweltberichts müssten daher entweder Varianten dargestellt werden, die keinesfalls ernsthaft in Betracht kommen, bzw. die Aussage, dass sich anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht aufdrängten. I.d.R. sind ökologische Vorteile nur von solchen Varianten zu erwarten (vor allem von der Null Variante), die in erheblichem Maße von der Zielvorstellung der Gemeinde abweichen. Lediglich die Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes im westlichen Geltungsbereich wurde geprüft, allerdings aufgrund der Bedenken der Behörden wegen der gefährlichen Anbindung verworfen.

5.8. Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch das Vorhaben 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 und Wasserrückhaltung, sowie entsprechende Ein- und Durchgrünungen können die mittleren Erheblichkeiten eingeschränkt werden.

Aufgrund des Vorhandenseins eines Bodendenkmals in Form einer mittelalterlichen Straße ist hier die Erheblichkeit hoch.

Es werden voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen.

¹⁸ „Merkblatt zum Amphibienschutz an Straßen (MAmS)“, Ausgabe 2000, FGSV Verlag, Konrad-Adenauer-Str. 13, 50996 Köln

Die Ergebnisse sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

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

Tab. 3: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

5.9. 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.

Im betrachteten Fall muss ein Monitoring mit regelmäßiger Pflege und Funktionskontrolle stattfinden, um die Funktionsfähigkeit der Anlage zu gewährleisten. Das Monitoring muss regelmäßige Pflegeintervalle, abgestimmt auf die Wanderungsgewohnheiten der Amphibien beinhalten. Auch der technische Zustand muss regelmäßig kontrolliert werden. Hinzu kommt die sofortige Schadensbehebung nach Unfällen, die der Barriere Schaden zugefügt haben könnten.

Darüber hinaus gilt es weiterhin, die Ökokontofläche gemäß der angestrebten Entwicklungsziele zu kontrollieren und zu pflegen.

Zuständig: Untere Naturschutzbehörde.

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Gewerbegebiet

Der geplanten gewerblichen Nutzung entsprechend wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. So dient das Gewerbegebiet vorwiegend dem Arbeiten und der Unterbringung von produzierenden und artverwandten Nutzungen.

Diese Gliederung (nach § 1 Abs. 4 BauNVO) erfolgt im Verhältnis zu mehreren Gewerbegebieten der Gemeinde Mammendorf (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist von der Gemeinde nicht gewünscht. Die Gemeinde ist Eigentümerin der gesamten Bauflächen und hat damit bei der Grundstücksvergabe eine gewisse Steuerungsmöglichkeit. Aus den bisherigen Verkaufsverhandlungen ist zudem bekannt, dass insbesondere Lebensmitteleinzelhändler kein Interesse am Standort „Kugelbichl“ haben. Im Übrigen ist die Gemeinde der Ansicht, dass sich eine mögliche Ansiedlung von einzelnen Geschäften nicht negativ auf die vorhandenen innerörtlichen Versorgungsstrukturen auswirkt.

6.1.2. Ausgeschlossene Nutzungen

Nicht zulässig sind:

- Die Ansiedlung von Schrottplätzen und Abwrackplätzen, da sowohl durch Staub- und Lärmimmissionen die konfliktträchtige als auch die bauliche Ausformung an einer prägnanten Ortsrandlage nicht gewünscht ist.
- Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, um eine Niveauabsenkung (sog. Trading-Down-Effekt) innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden. Ferner ist eine Störung der vorhandenen Betriebsleiterwohnungen, insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Nachstunden, zu befürchten. Und das Gebiet dem übrigen Gewerbe vorzubehalten bzw. eine dörfliche Struktur zu schützen.
- Abwasserintensive Betriebe, hinsichtlich der Menge und Beschaffenheit des Abwassers, werden ausgeschlossen, um die Einwohnergleichwerte der Kläranlage nicht zu überlasten. Als abwasserintensive Betriebe gelten Gewerbebetriebe, die eine erhöhte Abwassermenge und/oder Abwasser mit erhöhtem Verschmutzungsgrad einleiten.

So bleiben trotz des Ausschlusses die maßgeblichen Betriebe des produzierenden Gewerbes, Handwerks und des Dienstleistungsgewerbes, sowie Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig. Das damit im Plangebiet zulässige Nutzungsspektrum umfasst weiterhin die weit überwiegende Zahl der typischen

Nutzungsarten eines Gewerbegebiets und ist deshalb breit genug, um den Gewerbegebietscharakter deutlich hervortreten zu lassen.

6.1.3. Ausnahmen

Für Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erfolgt, wie in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Kugelbichl“ (mit dessen Erweiterungen und Änderung), eine Modifizierung der Festsetzungen. Wegen der geringen Grundstücksgrößen ist es erforderlich, die Unterordnung der Wohnnutzung zu gewährleisten. Somit wird in Abhängigkeit der Grundstücksgröße die maximale Wohnfläche bestimmt. Diese Größen sind ausreichend um eine Wohnung¹⁹ unterzubringen und den betrieblichen Gründen sowie Sicherheitsgedanken Rechnung zu tragen. Dabei müssen die Bewohner ein erhöhtes Maß an Belästigungen und Störungen hinnehmen.

6.1.4. Flächenbezogener Schalleistungspegel

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Ingenieurbüro Hentschel-Consult eine Schalltechnische Untersuchung²⁰ durchgeführt. Dieses führt in der Zusammenfassung u.A. wie folgt aus:

„Die Geräuschkontingenterung erfolgt heute gemäß DIN 45691 und wird in Form eines Emissionskontingents (L_{EK} in $dB(A)/m^2$) angegeben. Da es sich im vorliegenden Fall um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets handelt, in welchem bereits immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (L_w in $dB(A)/m^2$) festgesetzt sind, wird dieser Ansatz auch für die Erweiterungsfläche herangezogen.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung wurde in Hinblick auf das nächstgelegene Wohngebiet westlich der Neuen Heimat und an der Brunnfeldstraße der IFSP für die beiden geplanten Gewerbeflächen ermittelt, diese liegen bei

GE-Teil-Fläche	Fläche / m^2	ISFP [$dB(A)/m^2$]	
		$L_{w, tags}$	$L_{w, nachts}$
TF 1	9.390	67	51
TF 2	14.080	67	52

Die Flächenangaben beziehen sich auf das Bauland und sind im B-Plan grau dargestellt.

Mit dem IFSP wird auch im ungünstigsten Fall der Planwert eingehalten, Richtung Nordwesten 10 3. In Richtung Südwesten (10 5 und 10 6) wird der Planwert noch um 10 $dB(A)$ unterschritten. Daraus kann abgeleitet werden, dass die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen Richtung FFB 8 möglich ist.

Innerhalb des Gewerbegebiets und zu den benachbarten Gewerbeflächen muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert von 65 $dB(A)$ am Tag und 50 $dB(A)$ in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der Nr. 4.1 der DIN 4109:1989 eingehalten wird.“

Als Folge dessen wird wegen den allgemeinen Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) entsprechend festgesetzt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe (traufseitige Gebäudehöhe/Firsthöhe).

Da die äußeren Abmessungen, einer zulässigen Bebauung für Gewerbehallen, Gewerbeanlagen und andere Bauformen, die nicht der üblichen Geschossbauweise entsprechen, durch eine Festsetzung der GRZ in Verbindung mit Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ausreichend umschrieben ist, wird im Gegensatz zu den nördlichen Bebauungsplänen des Gewerbegebietes „Kugelbichl“ auf die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ 4,5) verzichtet. Durch die Festsetzungen (GRZ, H) lässt sich eine Baumassenzahl von ca. BMZ 5,5 ermitteln.

6.2.1. Grundfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend. Um ein Gewerbegebiet zu erhalten, wird die Grundflächenzahl mit 0,50 festgesetzt. Dies ermöglicht noch eine Durchgrünung der Bebauung

¹⁹ Datengrundlage für die Gemeinde Mammendorf, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2,4 Bewohner/Wohnung, Wohnfläche je Wohnung 103,7 m^2 und einer statistischen Verteilung von 69,6 % für Wohngebäude mit 1 Wohnung, 20,0 % mit 2 Wohnungen und 10,4 % mit 3 Wohnungen

²⁰ C. Hentschel Consult, Ing. GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Schalltechnische Untersuchung „4. Erweiterung des Bebauungsplanes nr.907 „Kugelbichl“/Mammendorf, November 2012

Die GRZ liegt unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 1 BauNVO mit 0,8).

6.2.2. Versiegelte Flächen

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundflächenzahl mit der Kappungsgrenze von 0,8 (vgl. § 1 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die in dem § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen unterbringen zu können. Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend versiegelte Flächen, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Sie minimieren die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagswassers soweit das die vorhandenen Bodenstrukturen zulassen.

6.2.3. Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitige Außenwandhöhe (TAW) und die Firsthöhe (FH) festgelegt. Die gewählte Höhe von TAW von 10,0 m und FH von 12,0 m entsprechen der vorhandenen Ortsrandlage und ermöglichen die Unterbringung der geplanten Gewerbebetriebe. Ausnahmen werden für in Gewerbegebieten üblichen baulichen Anlagen und Einrichtungen bestimmt.

Die Gebäudehöhe bestimmt sich aus der traufseitigen Gebäude- und Firsthöhe, die auf die Straßenoberkante der Erschließungsstraße bezogen wird.

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Gebäudehöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die großzügige Festlegung der Baufenster durch Baugrenzen.

Für den Geltungsbereich wird abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Gebäudelänge max. 80 m (wie im nördlichen Gewerbegebiet „Kugelbichl“ vorhanden) betragen darf, damit das Planungsziel eines dörflichen, eingeschränkten Gewerbegebietes mit entsprechenden Freibereichen und Durchgrünung erreicht wird.

Um den Straßenraum nicht durch Nebengebäude zu verengen und damit dessen Großzügigkeit zu erhalten werden voluminöse bauliche (Neben-)Anlagen, aus ortsgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Hierzu wird eine Vorzone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze und dessen seitlicher Verlängerung bestimmt. Bei einem Eckgrundstück gibt es zum Straßenraum zwei Vorgartenbereiche und zwei straßenseitige Baugrenzen. Dabei überlappen sich die Verlängerungen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

6.4. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im „eingeschränkten Gewerbegebiet“, dass die Tiefe der Abstandsfläche $0,25 H$, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

6.5. Anzahl der Stellplätze

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, wird an der GaStellV²¹ festgehalten. Für Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird eine größenabhängige eigene Regelung getroffen.

6.6. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird für die innere Erschließung eine Straßenraumbreite mit einer Breite von 13,0 m bzw. 15,5 m festgesetzt.

Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 6,35 m (RASt 06²²), sowie Grünstreifen und Gehweg. Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll- und Baufahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von LKW/LKW zu ermöglichen. Im Bereich der Stichstraße besteht die Möglichkeit Senkrechtparker zu errichten.

²¹ Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) Vom 30. November 1993

²² Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06

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

6.7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Der städtebauliche und ortsgestalterische Aspekt der Freihaltung des außenbereichsnahen Umfeldes von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen kommt gerade im ländlichen Raum der Gemeinde einer hohen städtebaulichen und gestalterischen Bedeutung zu.

Ebenso würden sich aus oberirdischen Leitungen auch für ein Gewerbegebiet unzumutbare Höhengrenzen ergeben, die funktional zu vermeiden sind.

Bei der Festsetzung wird davon ausgegangen, dass alle Leitungen unterirdisch verlegt werden können und der Versorgungsträger keine zwingenden technischen Gründe für eine oberirdische Verlegung der Leitungen besitzt. Dies beweist die Tatsache, dass die Stadtwerke Fürstenfeldbruck in Zusammenarbeit mit der Fa. M-Net bereits unterirdische Leitungen zur Versorgung mit einer schnellen Internetanbindung verlegt haben. Zudem wird die unterirdische Erschließung dieses kleinen Baugebietes nicht als wirtschaftlich unzumutbar betrachtet.

Da das vorhandene Stromnetz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck im Gewerbegebiet bereits relativ ausgelastet ist, wird in einem zentralen Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität (Trafostation) festgesetzt.

6.8. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Firstrichtung, Gliederung der Fassade, Einfriedung, Geländeänderungen, sowie für Werbeanlagen) getroffen.

6.9. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die Einbindung des Siedlungsrandes von Norden und Osten in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

6.9.1. Zu pflanzende Bäume

Per Planzeichen festgesetzte Bäume 1. Wuchsordnung schaffen Richtung Süden einen Ortsrand und nach Osten eine einzeilige Begrünung der neuen Erschließungsstraße. Und dienen somit der Einbindung in die freie Landschaft und entlang der südlichen Verbindungsstraße eine Struktur innerhalb der ansonsten strukturalarmen landwirtschaftlichen Flächen.

Per Planzeichen festgesetzte Bäume 2. Wuchsordnung rahmen die Gewerbegebiet-Teilflächen und schaffen somit Grünstrukturen im Straßenraum.

Durch einen Pflanzschlüssel festgesetzte Bäume auf den Grundstücksflächen, so müssen pro angefangene 400m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum 1. oder 2. Wuchsordnung gepflanzt werden, werden die Grünstrukturen auch innerhalb der Gewerbegebietsflächen gesichert. In diese Richtung geht auf die Festsetzung, dass die Stellplatzanlagen nach jedem sechsten Parkplatz durch Bauminseln zu gliedern sind. So wird monotonen Bereichen vorgebeugt.

6.9.2. Öffentliche Grünfläche – Ortsrand- und Trenngrün

Diese Festsetzung mit der überlagernden Maßnahme der Pflanzung einer mehrreihigen Feldgehölzhecke aus heimischen Sträuchern dient der Einbindung in die Landschaft. Darüber hinaus werden Habitatstrukturen geschaffen, die neuen Lebensraum für Vögel und Kleintiere bieten.

6.9.3. Artenauswahl

Die Arten der zu pflanzenden Gehölze sind der Liste heimischer Baum- und Strauch-Arten (siehe Artenliste) zu entnehmen. Pflanzabstände sind wie folgt einzuhalten: zu Straßen, Wegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen: Bäume 4 m und Sträucher 2 m.

6.9.4. Eingrünung der Trafostation

Festsetzungen zur Eingrünung der Trafostation dienen der Einfügung des Gewerbegebietes und der Vermeidung monotoner und trister Gebäudefronten.

6.9.5. 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 ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle.

6.9.6. Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen und innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

PKW-Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster oder sog. „Öko-Pflaster“). Fahrbahnbereiche bzw. Ladezonen können versiegelt werden,

6.9.7. Fassaden- und Dachbegrünung

Fassadenbegrünung mit Rank- und Schlingpflanzen wird ausdrücklich empfohlen.

6.10. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend. Weiter Maße die durch Planzeichen festgelegt wurden, sind messtechnisch zu ermitteln.

6.11. Nachrichtliche Übernahmen

Die Anbauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG nur für die Kreisstraße FFB 2 wird nachrichtlich übernommen.

Nachdem außerhalb geschlossener Ortslagen die Sichtfelder freizuhalten sind (Art. 26 BayStrWG), werden diese im Einmündungsbereich der „Kreisstraße“ übernommen. Dabei wird von einer Anfahrtssicht mit 200 m bzw. 200 m Schenkellänge ausgegangen, die nachrichtlich übernommen²³ werden. Im Einmündungsbereich der internen Erschließungsstraßen wird auf die Übernahme von Sichtfeldern verzichtet, da es sich hierbei um gleichrangige Straßen handelt.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**7.1. Städtebaulichen Wert**

Art	Fläche	Verteilung
Landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 28.830 m ²	88,2%
Straßenverkehrsfläche mit Feldweg	ca. 2.920 m ²	8,9%
Straßenbegleitgrün	ca. 940 m ²	2,9%
Summe Geltungsbereich	ca. 32.690 m²	100,0%

Tab. 4: Flächenverteilung – Bestand

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Gewerbegebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 23.475 m ²	71,8%
öffentliche Grünfläche	ca. 2.390 m ²	7,3%
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 25 m ²	0,1%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 6.800 m ²	20,8%
Summe	ca. 32.690 m²	100,0%

Tab. 5: Flächenverteilung - Neu

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 32.690 m²	
Gewerbegebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 23.475 m ²	71,8%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 11.738 m ²	GRZ = 0,50
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 7.043 m ²	60 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 18.780 m²	GRZ (§ 19 IV) = 0,80
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 25 m ²	0,1%
Straßenverkehrsfläche	ca. 6.800 m ²	20,8%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 25.580 m²	78,3%

Tab. 6: Bauliche Nutzung - Neu

²³ Planungshilfen 2010/11 – Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: IV 4.3 Nr. 25

7.2. Bodenordnung

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

Lagebezeichnung	Art	Größe
Fl.-Nr. 2325	Bisher: Landwirtschaftliche Fläche Neu Öffentliche Verkehrsfläche (Kurvenradius) Eingriff: § 41 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	ca. 16 m ² ca. 8,8 m Länge und ca. 5,6 auf 0 m Breite
Hierdurch werden die Flächen dem Eigentum entzogen. Dieser Eingriff begründet eine Übernahme, die im Wege privatrechtlicher Verträge durch die Gemeinde vollzogen werden soll.		

Tab. 7: Fremdnützige Festsetzungen Erforderlicher Grunderwerb

7.3. 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.

7.4. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein Integriertes Klimaschutzkonzept²⁴ 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 am 15.01.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

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

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Mammendorf,
- 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,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung),
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

²⁴ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

Um bei der Errichtung, Gestaltung und Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- keine umfassenden technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz) und
- der Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

7.5. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenbau	ca. 2.615 m ²	125,-	326.875,-
Straßenbegleiten	ca. 1.825 m ²	60,-	109.500,-
Straßenbäume	ca. 22 Stück	850,-	18.700,-
Straßenbeleuchtung (gesch 10 Stück)	ca. 10 Stück	2.000,-	20.000,-
Voraussichtliche Herstellungskosten			475.075,-
Bäume 1. Wuchsordnung (gesch)	ca. 25 Stück	850,-	21.250,-
Ansaat Wiese (gesch)	ca. 1.090 m ²	4,-	4.360,-
Heckenpflanzungen (gesch)	ca. 1.300 m ²	11,-	14.300,-
Voraussichtliche Herstellungskosten öffentliche Grünfläche			39.910,-

Tab. 8: Überschlägige Kostenermittlung –ohne Grunderwerb

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Angebot Fa. Maibach 27.11.2012	Pauschal	inkl.	53.000,-
Vorarbeiten Bauhof			nicht Bekannt
Voraussichtliche Herstellungskosten			53.000,-
Pflegemaßnahmen	20 Jahre	Bauhof	nicht Bekannt
Voraussichtliche Unterhaltungskosten			nicht Bekannt

Tab. 9: Externe Ausgleichsmaßnahmen - Permanente Amphibienschutzeinrichtung

Mammendorf, 19. April 2013


Johann Thurner
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner


Martin Lohde
Landschaftsarchitekt

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB zur
4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Kugelbichl“**

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

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

Datum i.d.F. vom: 31.07.2012, 06.11.2012, 05.02.2013

1. ZIEL UND ZWECK

Die Gemeinde Mammendorf möchte die örtliche Gewerbestruktur stärken und der aktuellen Nachfragesituation gerecht werden. Ferner will sie die bestehenden Ressourcen nutzen sowie die Erschließung des Gewerbegebiet und die Einbindung in das Landschaftsbild verbessern. Hierzu wird ein „Gewerbegebietes“ (ca. 2,347 ha), eine „Grünfläche“ (ca. 0,239 ha), „Verkehrsfläche“ (ca. 0,680 ha) und „Fläche für Versorgungsanlagen“ (ca. 0,03 ha) festgesetzt.

2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	10. Juli 2012
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	20. August 2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	28. August 2012 – 28. September 2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung	06. November 2012
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	27. Dezember 2012 – 28. Januar 2013
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung und Satzungsbeschluss	05. Februar 2013
Bekanntmachung (§ 10 BauGB)	

3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden und 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 ein 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 Regierung von Oberbayern 23.08.2012 und 20.01.2013 Bund Naturschutz in Bayern e.V. 21.09.2012 Landratsamt Fürstenfeldbruck 21.09.2012	Kenntnisnahme 06.11.2012 Kenntnisnahme 05.02.2012	Begründung Ziffer 3.3 Alternativprüfung und Standortentscheidung Demnach sind im Gemeindebereich derzeit keine Gewerbegebietsflächen am Markt verfügbar. Andererseits besteht jedoch eine rege Nachfrage an Flächen und Expansionswünsche von in Mammendorf ansässigen Gewerbebetrieben. Lagegunst aufgrund der noch einseitig bebauten Erschließungsstraße.
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Landratsamt Fürstenfeldbruck 21.09.2012 22.01.2013	Berücksichtigung 06.11.2012 Berücksichtigung 05.02.2013	Überarbeitung der Ausgleichsbilanzierung, so dass neben der Maßnahme des permanenten Amphibienleitsystems noch zwei Ökokontoflächen abgebucht bzw. verzinst werden. Begründung 5.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich Ferner wurde die Vermeidungsmaßnahme der Durchgrünung verbessert. Festsetzung B 6.5 Pflanzgebot ein Baum je 400 m² Grundstücksfläche
Immissionsschutz Landratsamt Fürstenfeldbruck 21.09.2012	Berücksichtigung 06.11.2012	Erstellung einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung durch das Büro C. Hentschel Consult, Ing. GmbH. Festsetzung B 1.4 Flächenbezogene Schallleistungspegel
Landwirtschaftliche Immissionen Bayerischer Bauern Verband 19.09.2012	Abwägung 06.11.2012	Deutliche Unterordnung der Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes führt zu einer Konfliktminimierung. Hinweis C 3.4 Landwirtschaftliche Emissionen
Belange des Klimaschutzes Regierung von Oberbayern 20.01.2013	Kenntnisnahme 06.11.2012	Ergänzung der Begründung Begründung 7.4 Belange des Klimaschutzes

Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und der Wünsche der Gemeinde sind weitere Alternativen kaum vorstellbar.

Zur Wahrung der Vollständigkeit des Umweltberichts müssten daher entweder Varianten dargestellt werden, die keinesfalls ernsthaft in Betracht kommen, bzw. die Aussage, dass sich anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht aufdrängten. I.d.R. sind ökologische Vorteile nur von solchen Varianten zu erwarten (vor allem von der Null Variante), die in erheblichem Maße von der Zielvorstellung der Gemeinde abweichen. Lediglich die Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes im westlichen Geltungsbereich wurde geprüft, allerdings aufgrund der Bedenken der Behörden wegen der gefährlichen Anbindung verworfen.

Mammendorf, 19. April 2013

Johann Thurner
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

Martin Lohde
Landschaftsarchitekt

