

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Satzung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes
„Ronbergerweg/B2/Kreuzstraße“**

Fassung vom: 05.05.2020, 27.07.2021

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

Präambel:

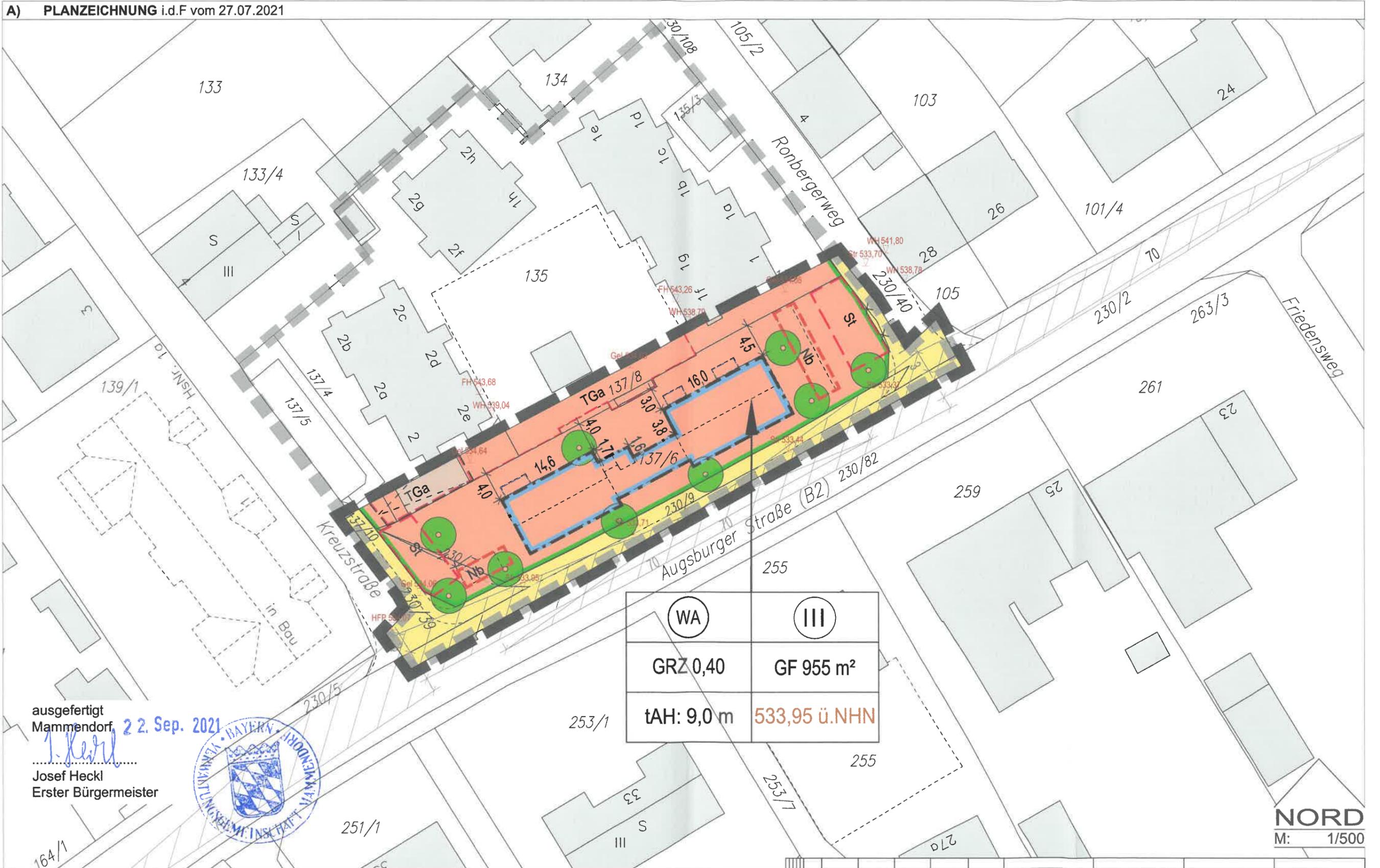
Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß

§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10, § 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 6 Abs. 5 Satz 2 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), diese **1. Änderung des Bebauungsplanes**, als **SATZUNG**.

Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 27.07.2021
B	Festsetzung
C	Planunterlage, Hinweise, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen, Pflanzlisten, Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke

A) PLANZEICHNUNG i.d.F vom 27.07.2021



ausgefertigt
Mammendorf, 22. Sep. 2021

Josef Heckl
Josef Heckl
Erster Bürgermeister



NORD
M: 1/500



B FESTSETZUNGEN

0. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Ronbergerweg/B2/Kreuzstraße“ i.d.F. vom 21.11.2000 und innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs zum Teil (Ziffer 3, 4 und 5) den Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ i.d.F. vom 28.07.2020.

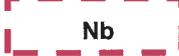
1 Art der Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO.
Nicht zulässig sind Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen (als Hauptanlagen, im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).
- 1.2 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel $L_{WA} = 50$ dB(A) nicht überschreitet.

2 Maß der Nutzung

- 2.1  zulässige Grundflächenzahl, gemäß § 19 BauNVO, hier 0,40
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.
- 2.2  Geschossfläche als Höchstmaß, gemäß § 20 BauNVO, hier 955 m².
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Nebengebäuden/überdachte Fahrradabstellanlagen, in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- 2.3  Zahl der Vollgeschosse, gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 83 Abs 6 BayBO¹, hier drei.
Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude/überdachte Fahrradabstellanlagen, Tiefgaragenüberdachungen, hier ist nur ein Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig
- 2.4  Die traufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier 9,0 Meter.
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt).
Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude/überdachte Fahrradabstellanlagen, Tiefgaragenüberdachungen, hier beträgt die traufseitigen Außenwandhöhe als Höchstmaß 3,0 Meter.
- 2.5  Festgesetzter unterer Bezugspunkt, hier 533,95 Meter über Normalhöhennull.

3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 3.1  Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.2  Bauraum für übereinanderliegende Balkone, die nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten dürfen. Eine Überdachung im 2. Obergeschoss (3. Vollgeschoss) ist nur transparent z.B. aus Glas zulässig.
Balkone sind nur innerhalb dieser Fläche und den überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig.
- 3.3  Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude und überdachte Fahrradabstellflächen. Nebengebäude und überdachte Fahrradabstellflächen sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig.
- 3.4  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragenrampen
- 3.5  Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage

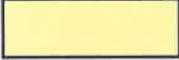
¹ vgl. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO

- 3.6  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze. Stellplätze sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig.
- 3.7 Es wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.
- 3.8 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze
- 3.8.1 Zwischen überdachten Tiefgaragenzufahrten und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten² von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- 3.8.2 Im Bereich vor Stellplätzen und Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Einfriedungen zulässig.

4 Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung 14.07.2007, die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 geändert worden ist, sodass für den Bebauungsplan, als städtebauliche Satzung, ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen gilt.

5 Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

6 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:

- je Wohnung 1 ½ Stellplätze.

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

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

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

7 Immissionsschutz

- 7.1 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster, an der in der **Nebenzeichnung Orientierungswerte** grün markierten, dem Verkehr lärmabgewandten (leisen) Fassade befinden.

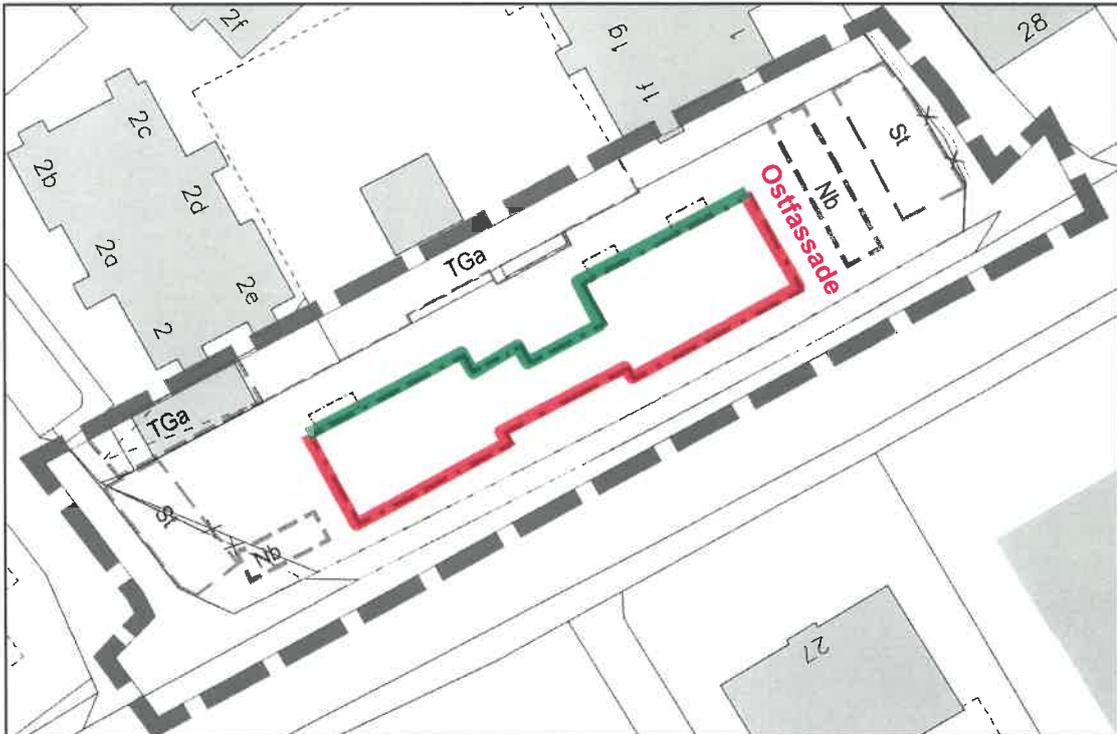
Ausgenommen hiervon sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die zu Lüftungszwecken notwendige Fenster ausschließlich in der rot markierten Ostfassade besitzen, wenn:

- die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums mindestens ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 41$ dB nach DIN 4109-1⁴, Abschnitt 7.1 erfüllt und
- eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung bzw. Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung vorhanden ist.

² im Sinne von § 2 Abs. 1 GaStellV

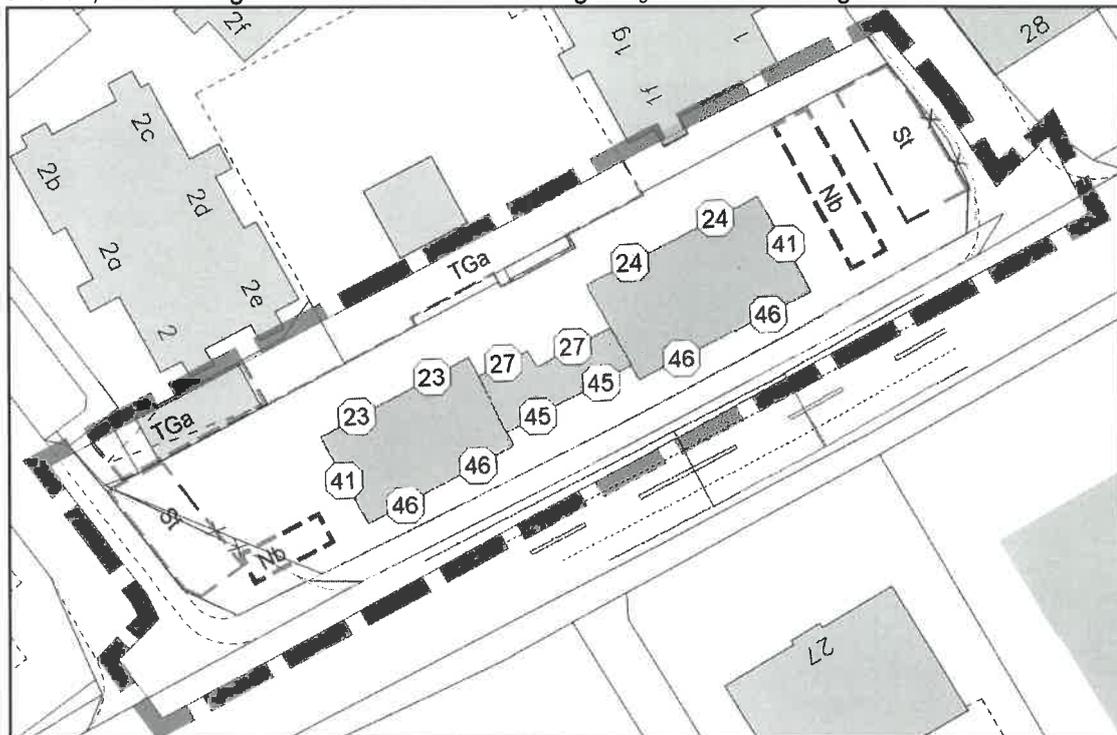
³ **GaStellV**: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)

⁴ **DIN 4109-1** „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01, Beuth-Verlag Berlin



Nebenzeichnung Orientierungswerte: rote-Markierung: Überschreitung der Orientierungswerte bzw. grüne Markierung: Unterschreitung der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete [mit tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)], sowie Bezeichnung der Ostfassade

- 7.2 Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss mindestens ein der **Nebenzeichnung Bau-Schalldämm-Maße** bestimmtes gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Abschnitt 7.1 erfüllen, wobei die generelle Mindestanforderung $R'_{w,ges} \geq 30$ dB beträgt.



Nebenzeichnung Bau-Schalldämm-Maße: gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ [Zahlenwert in dB]

8 Bauliche Gestaltung**8.1 Hauptdachform und Hauptdachneigung**

8.2 Als Hauptdachform sind symmetrische Satteldächer mit einer Hauptdachneigung von 15° als Mindestmaß bis 20° als Höchstmaß und Flachdächer mit einer Hauptdachneigung von 0° als Mindestmaß bis 5° als Höchstmaß zulässig.

Der Hauptfirst des Satteldachs mit mittig verlaufendem First muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

8.3 Hauptdachfarbe und Hauptdeckungsmaterial

Als Deckungsmaterial sind für Hauptdächer nur rote, braune, graue und anthrazite Dachsteine und Dachziegel zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Ausgenommen hiervon sind Flächen für Sonnenenergieanlagen, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen in und an der Dachfläche und Dachterrassen.

8.4 Nebengebäude/überdachte Fahrradabstellflächen

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 7° als Mindestmaß bis 20° als Höchstmaß zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer von 0° als Mindestmaß bis 5° als Höchstmaß, wenn diese extensiv begrünt werden.

8.5 Einfriedungen

Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Im Vorgartenbereich zur Augsburgener Straße – B 2 - (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind keine Einfriedungen zulässig.

9 Grünordnung**9.1**

Zu pflanzender Laubbaum

Der Standort kann um bis zu 3 m verschoben werden.

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm bzw. Solitärgehölz Hochstamm mit einer Höhe 250-300 cm und einer Breite 60-100 cm und bei Obstbäumen als Hochstamm

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

9.2

Nicht überbaute Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen.

Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind mit Pflanzsubstrat von mind. 0,4 m, zu überdecken.

9.3

Befestigte Flächen

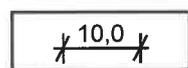
Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.

9.4

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

10 Sonstige Festsetzungen**10.1**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

10.2

Maßangabe in Metern, z. B. 10,0 m

C	PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, PFLANZLISTEN, EMPFEHLUNGEN
----------	---

1 Planunterlage

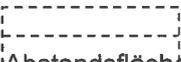
- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Flurstücksnummer, hier z.B. 137
- 1.3  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 1f
- 1.4  Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Kreuzstraße

1.5 Grundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Mammendorf im Universal-Transvers-Merkator-Koordinatensystem (UTM32) zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Landesamt für Vermessung und Geoinformation.

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

2 Hinweise

- 2.1  Aufzuhebende Flurstücksgrenze
- 2.2  Bestehende und geplante Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, Wegeverbindung, etc.
- 2.3  Sichtfeld, mit Angabe der Schenkellänge, hier z.B. 70 m
- 2.4  Vorhandene Höhenlage der Straße/Wege, hier z.B. 537,24 m ü.NHN aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes vom IB Binn i.d.F. vom 05.03.2018 (z.B. FH: Firsthöhe, WH: Wandhöhe, Gel: Gelände, Str. Straße HBP: Höhenbezugspunkt)
- 2.5  Geplante Gebäude
- 2.6 **Abstandsflächen**
Durch den Bebauungsplan werden durch Baugrenzen und Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude und Tiefgaragen Außenwände zugelassen, von denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO liegen.
Damit findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO und die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefen i.d.F. vom 27.01.2021 keine Anwendung.
- 2.7 **Immissionsschutz**
Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung⁵, zum Thema Verkehrsräusche zugrunde.
Der Bebauungsplan setzt unter Ziffer B 6 Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest. Gemäß der Anlage A 5.2/1 Nr. 5 der Bayerischen Technischen Baubestimmung (BayTB)⁶ ist damit ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich.
Luftwärmepumpen, die den unter Festsetzung (Ziffer B 1.2) enthaltenen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen

⁵ ACCON GmbH: „Schalltechnische Untersuchung zum Neubau von Wohnungen an der der Augsburgener Straße in Mammendorf“. Bericht-Nr.: ACB-0918-8416/02/rev3 vom 07.01.2021

⁶ Bayerischen Technischen Baubestimmung (BayTB) – Ausgabe April 2021, BayMBI. Nr. 235 vom 31.03.2021

(Auszug Teil III)⁷ und die Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“⁸ verwiesen.

Da es sich bei Luftwärmepumpen um „andere Anlagen“ im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO handelt, von denen „Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen“, sind hierfür die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden⁹.

2.8 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes¹⁰ und die Broschüre „Radon in Gebäuden“¹¹ des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration hingewiesen.

2.9 Baumschutz

Auf die DIN 18 920¹² Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie die RAS-LP 4¹³ wird hingewiesen.

2.10 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München¹⁴ archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren steht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München¹⁵ und Technischen Universität München¹⁶, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.

Die **DIN 4109** „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01, kann im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zu den üblichen Parteiverkehrszeiten eingesehen werden.

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Ronbergerweg/B2/Kreuzstraße“ i.d.F. vom 21.11.2000

3.2 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

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

3.3 Bodendenkmäler

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

3.4 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB¹⁷ hingewiesen.

3.5 Artenschutzrechtliche Belange

⁷ vom Februar 2011:

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

⁸ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

⁹ OLG Nürnberg, Urteil vom 30.01.2017 Az: 14 U 2612/15

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

¹¹ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018,

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

¹² **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

¹³ **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN 978-3-7812-1504-7

¹⁴ **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

¹⁵ **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

¹⁶ **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

¹⁷ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 299 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäischen geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechsen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

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

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

Fällungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28./29.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

3.6 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹⁸ ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung¹⁹ erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von gesammeltem Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen.

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

Gegen ggf. auftretendes Schicht- und hohes Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern; hierzu sollte vor Baubeginn ein hydrologisches Gutachten (Grundwasserflurabstand und Druckverhältnisse des Grundwassers) erstellt werden.

Da der Bemessungswasserstand auf einer Höhe von 532,30 m ü.NN angenommen werden kann, sind gemäß DIN 18533²⁰ unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten. Sollte höheres Grundwasser oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit weiteren baulichen Maßnahmen (wie Weiße Wanne) reagiert werden.

Bei Bauvorhaben, die bis unter den angenommenen mittleren Höchstwasserstand (MHW) von 531,20 m ü.NN reichen, ist eine Bauwasserhaltung notwendig. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstfeldbruck zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen.

4 Pflanzlisten Gehölzarten und Qualitäten:

4.1 Artenliste Bäume:

Apfel (<i>Malus</i> in Arten und Sorten)	Silber-Linde (<i>Tilia tomentosa</i> in Sorten)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Weiß-Dorn, Apfel-Dorn (<i>Crataegus</i> in Arten und Sorten)
Kirsche (<i>Prunus</i> in Arten und Sorten)	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i> in Sorten)
stadtklimaresistente Baumarten und Sorten gem. GALK-Straßenbaumliste ²¹	

4.2 Artenliste Sträucher – Mindestqualität: verpflanzter Strauch, Mindesthöhe 60-100 cm:

Gemeine Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Mispel (<i>Mespilus germanica</i>)
Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	Quitte (<i>Cydonia oblonga</i>)
Johannesbeere (<i>Ribes</i> in Arten und Sorten)	Rose (<i>Rosa</i> in Arten und Sorten)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Rosmarin-WEide (<i>Salix rosmarinifolia</i>)
Kupfer-Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	
und weitere heimische Beerensträucher, Obstgehölze und Ziersträucher	

¹⁸ DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2016-12, Beuth Verlag Berlin

¹⁹ NWFreiV „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBI NR. 21/2008 S. 777ff

²⁰ DIN 18533-1: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

²¹ Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz - Arbeitskreis Stadtbäume: www.strassenbaumliste.galk.de/

- 4.3 Artenliste Heckengehölze:
Feld-Ahorn (*Acer campestre*) Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- 4.4 Fassadenbegrünung
Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.
Blauregen (*Wisteria* in Arten) Waldgeißblatt (*Lonicera* in Arten und Sorten)
Echter Wein (*Vitis vinifera*) Waldrebe (*Clematis* in Arten und Sorten)
Gewöhnlicher Efeu (*Hedera helix*) Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* und *tricuspidata*)
Kletterrosen (*Rosa* in Arten und Sorten)
Spalierobst
- 5 Empfehlungen**
- 5.1 Regenwasser und Brauchwasser
Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung sowie von Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine ist anzustreben.
- 5.2 Gartenabfälle
Gartenabfälle sollen kompostiert werden.
- 5.3 CO₂-Einsparung
Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten; dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m²a) betragen.
- 5.4 Photovoltaikanlagen
Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.
- 5.5 Barrierefreie Nutzung
Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040²² Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040²³ Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.
- 5.6 Einfriedungen
Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Ziffer C 4.2 Artenliste Sträucher) hinterpflanzt werden.
Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.
- 5.7 Abstellplätze für Fahrräder
Es wird empfohlen, in unmittelbarer Nähe des Hauseinganges ebenerdige Fahrradstellplätze zu errichten.

ausgefertigt
Mammendorf,

2. Sep. 2021

.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



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

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

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 05.05.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 05.05.2020 hat in der Zeit vom 11.05.2021 bis 18.06.2021 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 27.07.2021 wurde vom Gemeinderat am 27.07.2021 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Mammendorf, den **24. Sep. 2021**

.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am **23. Sep. 2021** ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 **24. Sep. 2021**

.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes
„Ronbergerweg/B2/Kreuzstraße“**

Fassung vom: 05.05.2020, 27.07.2021

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

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	3
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	7
4.	Verfahren	12
5.	Planerische Konzeption	13
6.	Planinhalt	14
7.	Auswirkung der Planung	18
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	22

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich befindet sich zentral im Siedlungsbereich von Mammendorf, nördlich der Augsburgener Straße (Bundesstraße B2) und westlich des Rathauses Mammendorf.

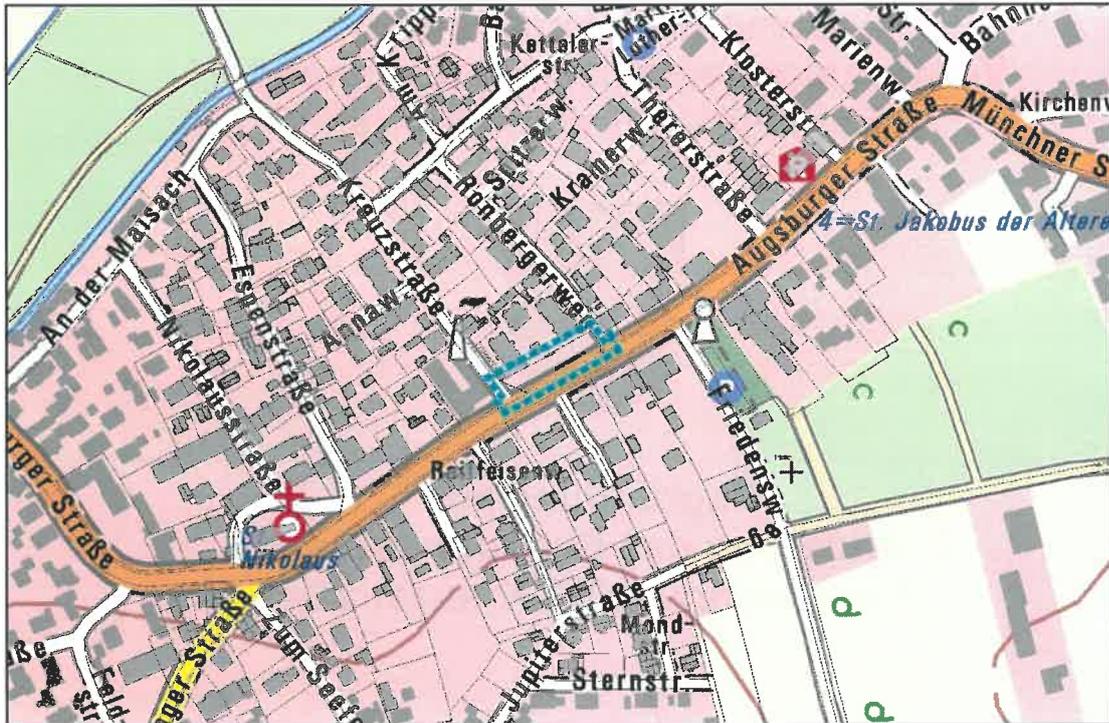


Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Ortskarte (DOK 2018), cyan: Änderungsbereich, Kartengrundlage: Geodatenbasis © BVV

1.2. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Ronbergerweg/B2/Kreuzstraße“ am 30.12.2000 erfolgte die Bebauung des nördlichen Allgemeinen Wohngebietes im Jahre 2001 mit einer Wohnanlage. Für das südliche Mischgebiet – den Änderungsbereich – konnte seit dieser Zeit aufgrund der geforderten Nutzungsmischung und dem Grundstückszuschnitt kein Investor gefunden werden, sodass das Grundstück derzeit brach liegt und eine Lücke in der Ortsstruktur und in der Baustruktur der Wohnanlage darstellt.

Da sich in ländlichen Gemeinde Mammendorf, in den letzten Jahren Neubauvorhaben fast ausschließlich auf der „grünen Wiese“ in Form von Einfamilienhaussiedlungen verwirklicht wurden besteht ein erheblicher Mangel an innerörtlichem Wohnraum, vor allem im Segment kleinerer geförderter Mietwohnungen. Deshalb möchte die Gemeinde als Bauherrin die Brachfläche für den Wohnungsbau sichern und die jahrzehntelang bestehende Baulücke entlang der Haupteinfahrtsstraße schließen.

Der Freistaat Bayern fördert den Neubau von gemeindlichen Mietwohnungen durch die Kommunen mit dem Kommunalen Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern (KommWFP). Um für das Grundstück eine optimale städtebauliche und architektonische Lösung zu finden, wurde von der Gemeinde ein Verfahren nach der Vergabeordnung durchgeführt. Dabei konnte sich das Konzept des Architekturbüros Füllemann aus Gilching gegen drei Mitbewerber durchsetzen. Die Änderung des Bebauungsplans weist deshalb überwiegend einen Vorhabenhintergrund auf.

Damit sollen die Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), die Anforderung an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sowie der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 1 BauGB) berücksichtigt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein „Mischgebiet“, „Verkehrsfläche“ und „privates Trenngrün“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 1.360 m²) und in „öffentliche Verkehrsfläche“ (ca. 420 m²) geändert.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Mischgebiet) abgewichen.

befindet sich eine ehemaliger landwirtschaftlicher Einfirsthof mit Wohn-/Stall- und Scheunenteil. Die Fl.-Nr. 261 (Augsburger Straße Nr. 23) weist einen ehemaligen landwirtschaftlichen Einfirsthof mit Wohn-/Stall- und Scheunenteil mit Tierhaltung (Hühner) auf.

2.2. Vorbelastung des Plangebietes

2.2.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

Der Gemeinde Mammendorf liegen keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vor. Bei der Erfassung der Altlasten durch das SG Abfallrecht im Landratsamt Fürstfeldbruck wurden im Bereich der Gemeinde 12 ehemalige Gruben erfasst. Diese Gruben werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Eine Erfassung der Altstandorte wurde noch nicht durchgeführt.

Im Baugrundgutachten des Büro Blasy+Mader GmbH¹ wurden geringe Ziegelbruchstücke im Oberboden festgestellt. Sollte im Rahmen der Erdarbeiten dennoch schadstoffverdächtiges Material auftreten (auffälliger Geruch / Verfärbungen) ist gemäß des Gutachtes folgendes zu beachten:

„Auffällige bzw. potentiell verunreinigte Böden können nicht ohne weiteres vom Grundstück abgefahren werden. Diese sind im Rahmen der Erdarbeiten vom übrigen Boden abzutrennen und vor Ort zwischenzulagern. Die Zwischenlagerung erfolgt in der Regel in Halden zu maximal 250 m³. Die Halden sind repräsentativ zu beproben und auf Schadstoffgehalte zu untersuchen. Auf Grundlage dieser Haldenanalysen wird für jede einzelne Halde in Abhängigkeit der nachgewiesenen Verunreinigungen der Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg festgelegt. Erst danach kann der Abtransport erfolgen.“

2.2.2. Kampfmittel

Der Gemeinde Mammendorf liegen keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung vor.

2.2.3. Verkehrsgeräusche

Auf den Änderungsbereich wirken die Geräuschemissionen der südlich verlaufenden Augsburger Straße (Bundesstraße B 2) ein. Die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße weist eine innerörtliche Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h auf.

Straße	Zählstellennummer	DTV_Kfz ²	SV	Veränderung	Prozentuale Veränderung
B 2 DTV ₁₉₉₅	7732 9200	8.028	392	k.a.	k.A.
B 2 DTV ₂₀₀₀		8.094	399	+66	+ 0,8 %
B 2 DTV ₂₀₀₅		7.875	548	-219	- 2,7 %
B 2 DTV ₂₀₁₀		7.864	625	-11	- 0,1 %
B 2 DTV ₂₀₁₅		7.717	395	-147	- 1,9 %

Tab. 1: Straßenverkehrszählung

Im Rahmen des Verfahrens zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten für die Trassenfestlegung³ einer Ortsumfahrung erstellt. Darin wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Varianten zur Nord- bzw. Südumfahrung von Mammendorf untersucht.

Das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung zeigt die künftigen Belastungen auf der Ortsentlastungsstraße im Prognosejahr 2025 mit Trennung nach Kfz-Verkehr und Schwerverkehr für die einzelnen Trassenvarianten sowie die Be-/Entlastungswirkungen auf dem heutigen Gemeindestraßennetz von Mammendorf auf.

Für die im Flächennutzungsplan gewählte Variante Süd a wurde die Querschnittsbelastung der Augsburger Straße im Bereich zwischen der FFB2 und der Kreuzstraße im Jahr 2012 mit 13.400 Kfz/d analysiert und für das Prognosejahr mit 15.400 Kfz/d fortgeschrieben. Für den Planungsfall Süd a wurden 5.100 Kfz/d (./. 10.300 Kfz/d -67 %) angegeben.

Zum Thema Verkehrslärm wurde durch die Fa. ACCON eine Schalltechnische Untersuchung⁴ erstellt. Dabei kommt der Gutachter zu folgender Zusammenfassung:

„Die Gemeinde Mammendorf beabsichtigt im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus den Neubau von Wohnungen an der Augsburger Straße (B 2).

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sollten die auf das Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen, hervorgerufen durch den angrenzenden Straßenverkehr ermittelt und beurteilt werden.

Es zeigte sich, dass bei freier Schallausbreitung im Plangebiet des Bauvorhabens zum Teil deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV vorliegen.

¹ Blasy+Mader GmbH: „Wohnbauprojekt Augsburger Straße Flur Nr. 137/6 in 82291 Mammendorf“
Baugrundgutachten vom 12.04.2018, Projekt Nr. 9389, Ziffer 6 Abfallwirtschaftliche Bewertung

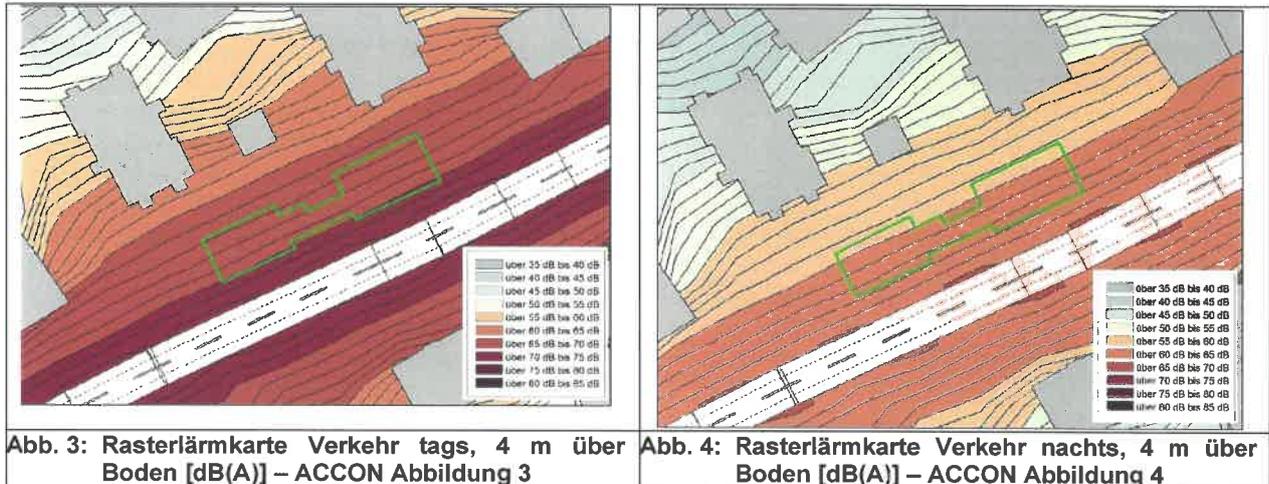
² Quelle: BAYGIS-Kartendienst, Datenabruf: 10-2019

³ Obermeyer Planen + Beraten GmbH, „Verkehrsgutachten für die Trassenfestlegung einer Ortsumfahrung der Bundesstraße 2“, vom November 2012

⁴ ACCON GmbH: „Schalltechnische Untersuchung zum Neubau von Wohnungen an der der Augsburger Straße in Mammendorf“. Bericht-Nr.: ACB-0918-8416/02/rev3 vom 07.01.2021, Ziffer 7 Zusammenfassung und Fazit

Berechnete Beurteilungspegel für das vorgesehene Gebäude zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und somit auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der straßenabgewandten Seite eingehalten werden können.

Aufgrund der berechneten Überschreitungen müssen an den betroffenen Fassaden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Im ungünstigsten Fall beträgt demnach das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für die Außenbauteile 46 dB für die der Straße zugewandten Fassade. Bei der Umsetzung des baulichen Schallschutzes ist ebenfalls das Belüftungskonzept an die Außenlärmsituation anzupassen. Entsprechend der Empfehlung der Richtlinie VDI 2719 ist ein schallgedämmtes Lüftungskonzept bei Außengeräuschpegeln größer 50 dB(A) vorzusehen. In jeder Wohnung soll dann wenigstens für einen zum Schlafen geeigneten Raum, ein solches Lüftungskonzept umgesetzt werden."



2.2.4. Glockenläuten

Westlich des Geltungs- bzw. Änderungsbereichs in ca. 175 m Entfernung befindet sich die denkmalgeschützten Pfarrkirche „St. Nikolaus“. Bei den Glocken (bzw. dem kirchlichen Glockengeläut) handelt es sich um eine nach dem BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlage, sodass für den Betreiber keine entsprechenden Pflichten (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BImSchG) bestehen. Nach höchst-richterlicher Rechtsprechung stellt das liturgische Glockengeläut einer Kirche im herkömmlichen Rahmen regelmäßig keine erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG dar, vielmehr handelt es sich hierbei um eine zumutbare, sozialadäquate Einwirkung.

2.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt unverändert:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Kreuzstraße bzw. den Ronbergerweg und darüber hinaus über die Augsburgener Straße (Bundesstraße B 2).
- für die Fußgänger und Radfahrer über die räumliche Trennung durch einen beidseitigen Gehweg entlang der Augsburgener Straße (Bundesstraße B2) und einen einseitigen Gehwegfragment östlich der Kreuzstraße,
- für den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen „Eспенstraße“ in ca. 60 m Entfernung (Buslinien 822 Mammendorf R/S – Fürstenfeldbruck S, 829 Mammendorf R/S – Moorenweis, 829 Mammendorf – Moorenweis, Schule 838 Tegernbach – Buchenau S und 839 Tegernbach – Fürstenfeldbruck S, 889 Altheggenberg – Fürstenfeldbruck S sowie 8800 Anrufsammeltaxi).
- Verkehrsrechtlich wurde für den Ronbergerweg und die Kreuzstraße eine Tempo-30-Zone (VZ 271.1) angeordnet; für die Augsburgener Straße besteht keine Anordnung, sodass innerorts eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt.

2.4. Energie-Atlas Bayern

Der Energie-Atlas Bayern zeigt folgende Ressourcen auf:

- Potentiale aus Abwärme und Wasserkraft Biomasse (Strom und Wärme) sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde)“ bewertet.

Das geothermische Potential wird durch die Ersteinschätzung⁵ für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Augsburger Straße Nr. 30-34) bei Erdwärmesonden als „möglich (Einzelfallprüfung)“, für Erdwärmekollektoren und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich“ bewertet.

- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.165 - 1.179 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.650 - 1.699 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit von 3,4 m/s in 10 m Höhe ermittelt.

2.5. Natürliche Grundlagen

2.5.1. Bodenart, Bodentyp

Als Bodenart ist „sandiger bis schluffiger Kies oder kiesiger Sand bis Lehm“ angegeben und als Bodentyp „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).“⁶.

2.5.2. Natürliche Radon-222-Aktivität

„Radon [Radon-222/²²²Rd], ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“⁷
 „Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m³], weil das radioaktive Gas durch die Luftbewegung im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft.“⁸

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie⁹ wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m³ (§ 124 StrlSchG¹⁰) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung¹¹ hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz¹² bayernweit nur den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge als Radon-Vorsorgegebiet festgelegt.

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz¹³ eine **Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von überwiegend 59,6 kBq/m³ bzw. 129,8 kBq/m³** in der Bodenluft (in einem Meter Tiefe); damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet II bzw. III**¹⁴ einstufen.

Es wird auf den seit dem 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....“. Ferner wird auf die Broschüre „Radon in Gebäuden“¹⁵ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom April 2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration wird verwiesen.

⁵ www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 11/2019

⁶ Umwelt Atlas Bayern, Sandortauskunft Erdwärmekollektoren, Münchner Straße 22, Datenabruf 11/2019“

⁷ www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html

⁸ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“⁸ vom, 11/2019, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

⁹ Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

¹⁰ **StrlSchG**: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)

¹¹ **StrSchV**: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034)

¹² StMUV: Allgemeinverfügung vom 13.01.2021 gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG, Inkrafttreten am 11.02.2021

¹³ [www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl_Radon-222_-in_der_Bodenluft_\(Prognose\)](http://www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl_Radon-222_-in_der_Bodenluft_(Prognose)), Datenabruf 04-2018

¹⁴ Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG): Radonvorsorgegebiete I: 20 bis 40 kBq/m³, Radonvorsorgegebiete II: 40 bis 100 kBq/m³, Radonvorsorgegebiete III über 100 kBq/m³,

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

2.5.3. Baugrundgutachten

Für den Geltungsbereich wurde ein Baugrundgutachten durch das Büro Blasy+Mader GmbH¹⁶ erstellt. Für die Untersuchung wurden drei Kleinrammbohrungen mit Erkundungstiefen bis 6,0 m Tiefe niedergebracht. Ferner wurden zur Erkundung der Lagerungsdichte der anstehenden Böden acht Sondierungen mit einer schweren Rammsonde bis 6,0 m unter Geländeoberkante abgeteuft.

Neben der **Baugrundbeschreibung** mit Angaben zu Lage und Morphologie, Geologie und Hydrogeologie, Untergrundaufbau und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten, Bodenklassifizierung und Bodenparameter der Grundwasserverhältnisse, erfolgen **Hinweise für die Bauausführung**, zur Gründung der Bauwerke, dem Schutz der Gebäude gegen Grund- bzw. Schichtwasser, zu Erschließungs-, Erdarbeiten bzw. Hinterfüllungen, zur Bauwasserhaltung, zum Verbau, zur Baugrubenböschung, zur Versickerung, zum Angriffsgrad von Böden und Wässern, zur Erdbebenzone und zur **Abfallwirtschaftlichen Bewertung**.

2.5.4. Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind nicht vorhanden. Die Entfernung zur Maisach (Gewässer 3. Ordnung) im Norden beträgt ca. 265 m.

2.5.5. Grundwasser

Durch das Büro Blasy+Mader GmbH¹⁷ wurden die Grundwasserverhältnisse ermittelt. Dabei wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 3,85 m und 4,05 m bei einer Geländeoberkante von 533,92 m bis 534,10 m ü.NN angetroffen.

Aufgrund der ca. 150 m westlich liegenden Grundwassermessstelle Mammendorf 503 konnten unter Berücksichtigung von Sicherheitszuschlägen als Niedrigster Wasserstand (NW) 528,00 m ü.NN, als Mittlerer Wasserstand (MW) 530,00 m ü.NN, als Mittlerer Höchstwasserstand (MHW) 531,20 m ü.NN und ein Bemessungswasserstand von 532,30 m ü.NN abgeleitet werden.

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

2.5.6. Klimadaten

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe beträgt:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr¹⁹): 13 bis <14 °C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr*): 2 bis <3 °C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): >550 bis 600 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): >350 bis 400 mm

2.6. Eigentumsverhältnisse

Die in den Änderungsbereichen liegenden Flächen befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN**3.1. Fachplanung**

Verkehrsinfrastrukturplanung des Bundes für die drei Verkehrsträger Schiene, Straße und Wasserstraße die verkehrspolitischen Weichen für die kommenden 10 bis 15 Jahre mit dem Planungshorizont 2030.

Die aktuelle Fassung wurde am 03.08.2016 durch die Bundesregierung beschlossen und für den Verkehrsträger Straße durch die Sechste Änderung des Fernstraßenausbaugesetzes²⁰ die gesetzliche Grundlage für den Vollzug gegeben.

„Grundlage für die Prüfung und Bewertung der angemeldeten Projekte war die aktuelle Verkehrsprognose bis 2030. Danach nimmt der Personenverkehr um 12,2 Prozent, der Güterverkehr sogar um 38 Prozent zu. Auf dieser Grundlage hat das BMVI jedes angemeldete Projekt durch externe Fachgutachter nach klaren Regeln überprüfen und bewerten lassen: Betrachtet wurden vorrangig die Kosten sowie der gesamtwirtschaftliche und verkehrliche Nutzen. In einem weiteren Schritt wurden die Umweltauswirkungen und die raumordnerischen und stadträumlichen Belange eines Projekts überprüft. Auf der Grundlage dieser gutachterlichen Prüfung und Bewertung erfolgte die Einstufung von Vorhaben in Dringlichkeitskategorien der drei Verkehrsträger: Vordringlicher Bedarf (VB) Vordringlicher Bedarf zur Engpassbeseitigung (VB-E) Weiterer Bedarf (WB) Weiterer Bedarf mit Planungsrecht (WB)“²¹*

¹⁶ Blasy+Mader GmbH: „Wohnbauprojekt Augsburgsberger Straße Flur Nr. 137/6 in 82291 Mammendorf“ „Baugrundgutachten vom 12.04.2018, Projekt Nr. 9389

¹⁷ Blasy+Mader GmbH: „Wohnbauprojekt Augsburgsberger Straße Flur Nr. 137/6 in 82291 Mammendorf“ „Baugrundgutachten vom 12.04.2018, Projekt Nr. 9389, Ziffer 4.5 Grundwasserverhältnisse

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

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

²⁰ 6. FStrABÄndG i.d.F. vom 23.12.2017 BGBl. I S.3354

²¹ [/www.bmvi.de/DE/Themen/Mobilitaet/Infrastrukturplanung-Investitionen/Bundesverkehrswegeplan-2030/bundesverkehrswegeplan-2030.html](http://www.bmvi.de/DE/Themen/Mobilitaet/Infrastrukturplanung-Investitionen/Bundesverkehrswegeplan-2030/bundesverkehrswegeplan-2030.html); Datenabruf 04-2017

Im Bundesverkehrswegeplan bzw. im Fernstraßenausbaugesetz²² wird die Ortsumfahrung Mammendorf²³ unter „vordringlichen Bedarf“ eingestuft als Teil des Gesamtprojekts B2, Fürstenfeldbruck – Mering. Ausweislich der Anmeldung besteht die zugrunde gelegte Notwendigkeit aus:

1. Schaffung einer ortsdurchfahrtenfreien Verbindung zwischen Fürstenfeldbruck und Augsburg
2. Verringerung der Reisezeit und Erhöhung der Reisezeitzuverlässigkeit
3. Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Beseitigung von Engpässen und Gefahrenstellen
4. Entlastung der Ortsdurchfahrt
5. Fernhaltung des regionalen und überregionalen Durchgangsverkehrs von Hauptsiedlungsgebieten und Siedlungsschwerpunkten.²⁴

Als Gesamtergebnis wird eine hohe städtebauliche Bedeutung zugemessen, da sich ein hoher Wirksamkeitsrad von 87,0 % und ein innerörtlicher Entlastungseffekt von 1.500 m ergibt.

Das Vorhaben des vordringlichen Bedarfs (VB, VB-E) soll im Geltungszeitraum des BVWP bis zum Jahr 2030 umgesetzt bzw. begonnen werden.

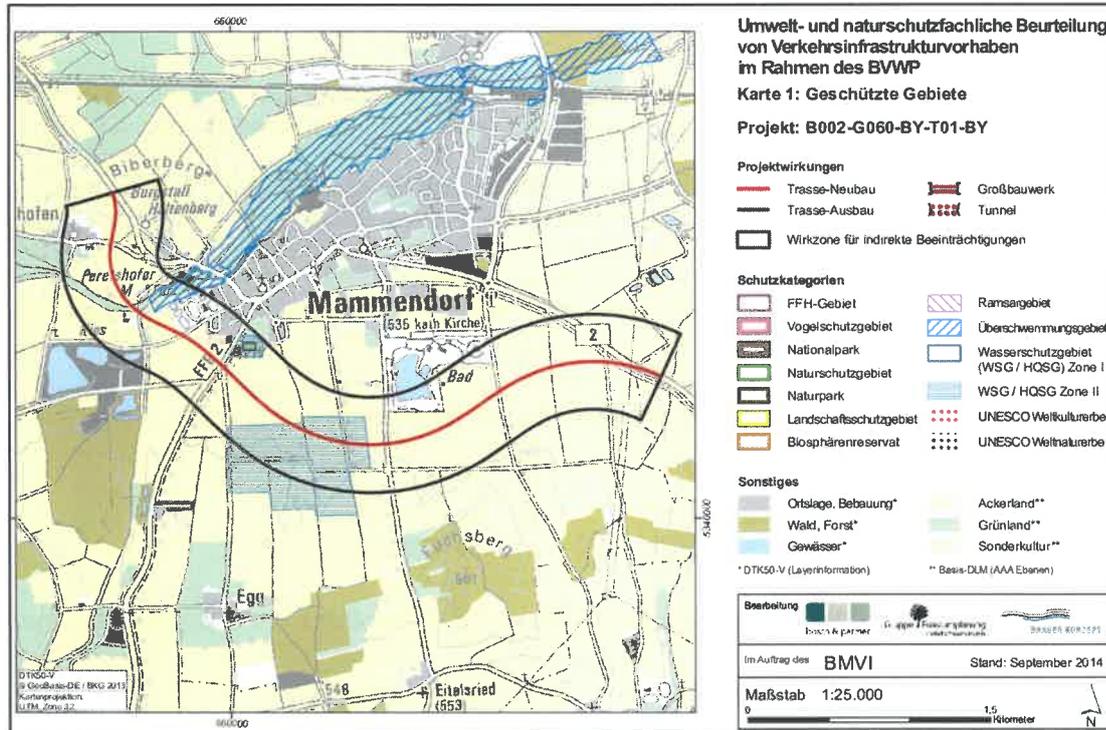


Abb. 5: Projektinformationssystem (PRINS) Geschützte Gebiet des Teilprojekt 1 - B2 OU Mammendorf, Kartengrundlage: Geodatenbasis © BVV

Der neue Bundesverkehrswegeplan (BVWP 2030) stellt als wichtigstes Instrument der Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstenfeldbruck 2017 (RES)

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

Der Strategieplan FFB 2040 stellt den innerhalb des Siedlungsgebietes gelegenen Änderungsbereich im Teil Siedlung/Wohne/Arbeiten mit „Ortsidentität bewahren und weiterentwickeln“ vor. Im Bereich Mobilität wird die Verbindung Mammendorf (Bhf) - Jesenwang - Grafrath als „Ausbau Tangentenverbindung“ angeregt.

3.2. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 26.06.1981 wurde von der Regierung von Oberbayern²⁵ genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan 29-mal²⁶ geändert, und

²² FStrAbG Anlage zu § 1 Abs. 1 und 2 lfd Nr 178 BX B 002

²³ Bundesverkehrswegeplan 2030: Projekt-Nr. B002-G060-BY-T01-BY, Bauziel N 2: 2-Streifiger Neubau mit einer Länge von 4,6 km und 13,0 Mio. € Gesamtprojektkosten, (Bruttokosten ohne Planungskosten. Preisstand)

²⁴ www.bvwp-projekte.de/strasse/B002-G060-BY-T01-BY/B002-G060-BY-T01-BY.html#h1_grunddaten, Datenabruf 04-2017

²⁵ Bescheid vom 11.03.1981 Nr. 420-6101 FFB 16-1/80

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

zehnmal berichtigt. Die 32. Änderung „Erweiterung Gewerbegebiet“ wird gerade vorbereitet und die 33. Änderung „Erweiterung Freiflächenphotovoltaikanlage Garweilach“ befindet sich im Verfahren.

Der Änderungsbereich ist seit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes²⁷ als „Mischgebiet“ mit GFZ-Werten von 0,75 und für den südwestlichen kleinen Teil als „überörtliche Hauptverkehrsstraße vorhanden“ dargestellt.

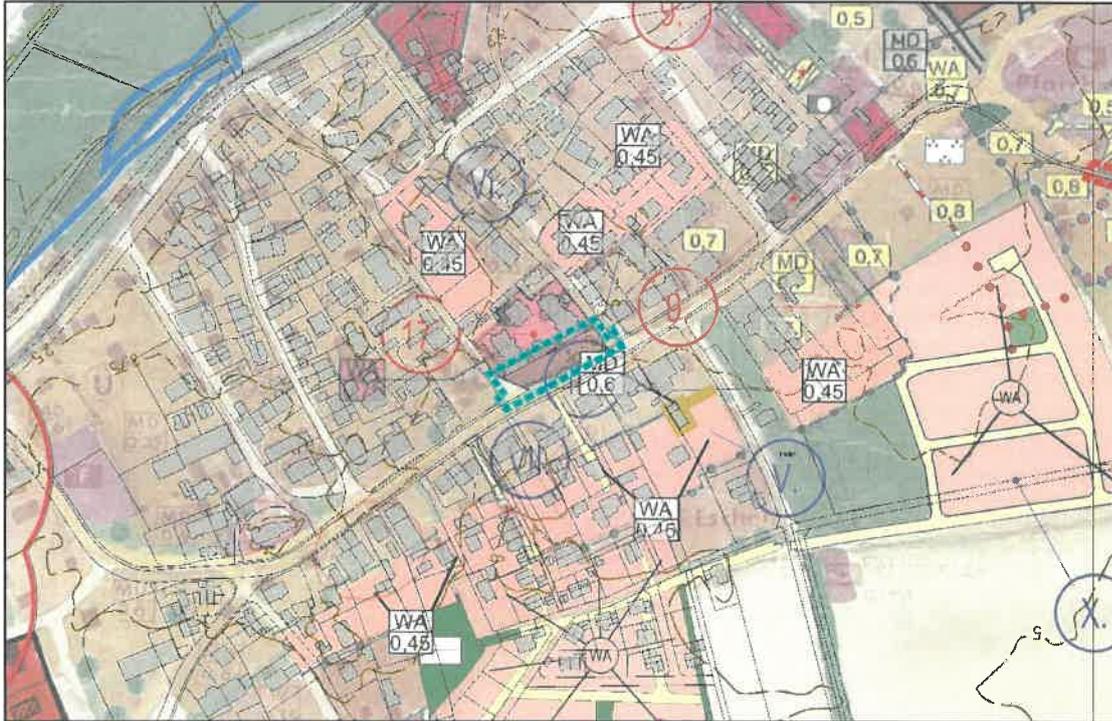


Abb. 6: Synopsen-Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit Änderung (cyan) Änderungsbereich), Kartengrundlage: Geodatenbasis © BVV

Umgeben wird der Änderungsbereich im Uhrzeigersinn von Norden durch „Allgemeines Wohngebiet,“ im Osten durch „wichtige örtliche Straße“ und darüber hinaus durch „Dorfgebiet“ (GRZ 0,7), im Süden durch „überörtliche Hauptverkehrsstraße vorhanden“ und zusätzlich als „Dorfgebiet“ (GFZ 0,6) und im Westen als „Dorfgebiet“ (GRZ 0,6).

3.3. Landschaftsplan

Die Gemeinde Mammendorf besitzt seit Oktober 2002 einen Landschaftsplan²⁸.

Der Landschaftsplan stellt den Änderungsbereich entlang der Augsburgs Straße als bestehendes „Dorfgebiet“ dar.

3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ronbergerweg/B2/Kreuzstraße“ i.d.F. vom 21.11.2000 setzt für den **Änderungsbereich** Folgendes fest:

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO 1990) festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,5) zuzüglich der gesetzlichen Überschreitsregelung für Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt (wobei bestimmt wird, dass überdeckte Tiefgaragenflächen nicht auf die GRZ angerechnet werden) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,75 (wobei bestimmt wird, dass Flächen von Aufenthaltsräumen und Treppenträume einschließlich deren Umfassungswände in Dachgeschossen ab einer Höhe von 1,0 m auf die Geschossfläche anzurechnen sind), darüber hinaus durch die Zahl der Vollgeschosse (Z=3),
- Die überbaubaren Grundstücksflächen, werden über baukörperbezogene Baugrenzen sowie die zusätzliche Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen, private Stellplätze und Nebengebäude bestimmt
- Von der Festsetzung der Bauweise wird kein Gebrauch gemacht. So erfolgt die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (hier die baukörperbezogenen Baugrenzen), wobei die landesrechtlichen Vorschriften über die Abstandsflächen durch Anordnung vorrangig sind und eingehalten werden müssen.

²⁷ Auer+Auer, vom 19.09.2000

²⁸ Jörg Jessacher, Landschaftsarchitekt BDLA, Längenmoos, 19.11.2002

- Für die Anzahl von Stellplätzen wird - bis zum In-Kraft-Treten des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ – ein dynamischer Verweis auf die BayBO bzw. den gültigen Stellplatzschlüssel des LRA FFB (wohl Anlage zur GaStellV)²⁹, festgesetzt. Ferner wird bestimmt, dass Stellplätze- und Zufahrtsbefestigungen in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden müssen.
- Zur Festlegung der Höhenlage wird die Oberkante des Erdgeschoss-Roh-Fußbodens mit 0,50 m über der jeweiligen Fahrbahndecke bestimmt.
- Für die bauliche Gestaltung werden durch Planzeichen die Haupt- und Nebenfrischrichtung, die Dachform (Sattel-/Pyramidendach) und der Dachneigungsbereich (35°-52° bzw. 21°-45°) bestimmt. Ferner werden der Kniestock (0,30 m bei zwei Vollgeschossen) und die traufseitige Wandhöhe (6,5 m bei zwei-geschossiger Bebauung) bestimmt. Für Wintergärten werden besondere Regelungen zu Lage, Anrechnung, Brandschutz und Dachform getroffen. Für Einfriedungen sind Regelungen zur Art (Zaun), Höhe (1,20 m) und Lage (keine Errichtung entlang der Augsburgs Straße bzw. vor Einfahrten und Stellplätzen) vorhanden.
- Bei der zeichnerischen Festsetzung der örtlichen Verkehrsfläche wird in öffentliche Fahr-/Gehbahnen und Privatwege unterschieden. Textlich wird festgesetzt, dass entlang der Augsburgs Straße (B2) eine Unterbauung und Überbauung (mit Arkaden) zulässig ist.
- Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird bestimmt, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zur Augsburgs Straße (B2) orientiert werden dürfen. Alternativ sind die Fenster mit schallgedämmten integrierten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- Bei der Grünordnung werden zu pflanzende Bäume mit Mindestqualität und Arten durch Planzeichen und privates Trenngrün (wohl als Grünfläche) mit Pflanzgebot (Strauchgehölze) festgesetzt.

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Bayerische Bauordnung von 1998 zugrunde lag, wurde bestimmt, dass die Abstandsflächen gegenüber den Nachbargrundstücken gem. Art. 6 und Art. 7 BayBO einzuhalten sind.

In Bezug auf die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sind die gesetzlichen Regelungen anzuwenden. Damit richtet sich die Stellplatzanzahl nach der Anlage zur GaStellV³⁰.

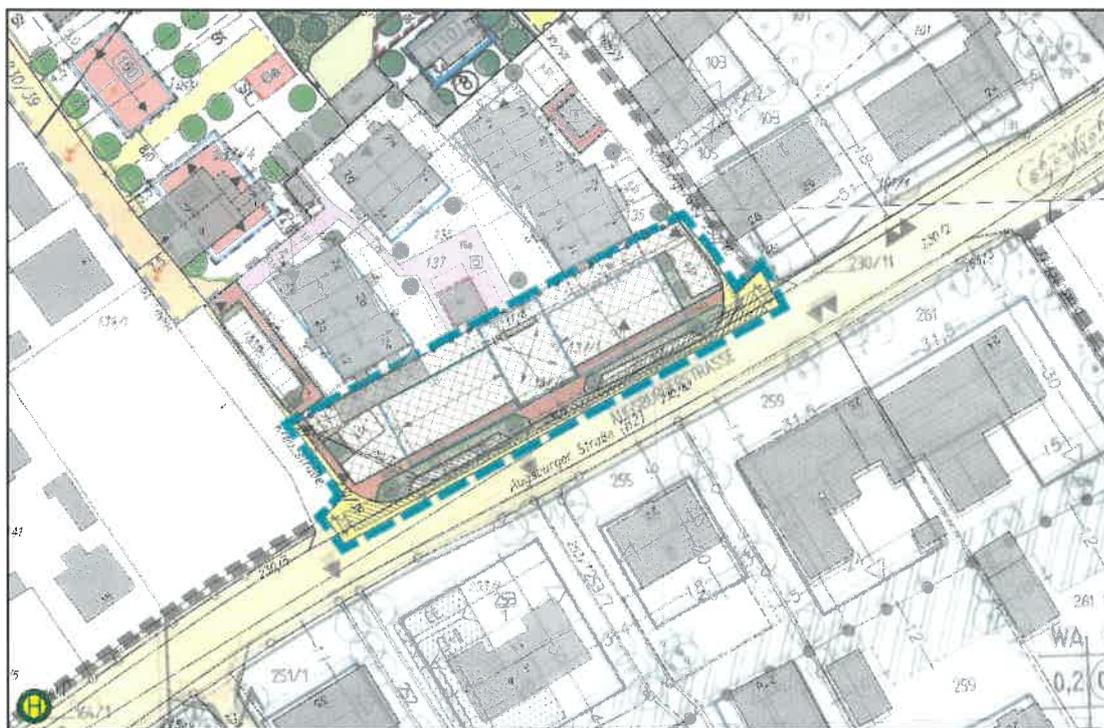


Abb. 7: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Ronbergerweg/B2/Kreuzstraße“, „Ortsmitte Friedenweg/Zum Seefeld) mit der 1.-7. Änderung, „Kreuzstraße/Ronbergerweg“ mit der 1.-2. Änderung mit deren Änderungen (cyan: Änderungsbereiche), Kartengrundlage: Geodatenbasis © BVV

Ferner gilt der einfache Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ i.d.F. vom 28.07.2020. Dieser trifft für das gesamte Gemeindegebiet von Mammendorf Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze (1 ½ notwendige Stellplätze je Wohnung, ab vier Wohnungen

²⁹ **GaStellV:** Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)

³⁰ **GaStellV:** Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)

zusätzlich 10 % notwendige Besucherstellplätze), zur Lage der Tiefgaragenzufahrten, Garagen und Carports (direkte bzw. indirekte Zu- und Abfahrten) sowie zu den Nebengebäuden (Zulässigkeit, Größe und Lage) und Einfriedungen (nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,2 m).

3.5. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

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

- Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben vom 22.09.1994 und
- Satzung der Gemeinde Mammendorf über abweichende Maß der Abstandsflächentiefe vom 27.01.2021.

3.6. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept – ISEK

Die Gemeinde Mammendorf beteiligt sich im Rahmen der Städtebauförderung am Bundesprogramm soziale Stadt. Hierfür wird derzeit das sogenannte Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)³¹ durch das Büro Hummel/Kraus erarbeitet, das von der Regierung von Oberbayern gefördert wird. Hierbei wird schwerpunktmäßig der Ortskern (von der Kirche St. Nikolaus im Westen bis zur Kirche St. Jakob im Osten) betrachtet. Das ISEK formuliert unter Anderem als Anlass und Ziel folgendes:

„Mammendorf muss und will sich diesen Aufgaben stellen. Mit Beschluss vom 10.01.2017 hat der Gemeinderat die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept beschlossen. Ein Schritt in die richtige Richtung, um weitere Missstände und Fehlentwicklungen zu vermeiden und um Wertvolles und Typisches zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Erst auf der Grundlage einer fundierten Analyse können anhand einer Auswertung Zielvorstellungen und Maßnahmen für Mammendorf entwickelt werden, die zu einer deutlichen Verbesserung des jetzigen Zustands führen können. Das Wichtige daran ist das integrierte Denken:

Ein ISEK - wie ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept kurz heißt - verfolgt immer einen ganzheitlichen, integrierten Ansatz unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder.

Mit einer zeitlichen und inhaltlichen Priorisierung von Maßnahmen erhält Mammendorf mit dem ISEK einen „Handlungsplan“ für die nächsten 10 Jahre, abgestimmt mit der Bürgerschaft und den Entscheidungsträgern. Es bietet Lösungsansätze für ein aktives steuerndes Handeln mit dem Ziel Mammendorf (noch) lebenswerter zumachen und für die künftigen Herausforderungen gewappnet zu sein.“

Die Bestandsaufnahme und Analyse wurde den Bürgern am 21.03.2019 vorgestellt. Der Analyseplan zeigt Stärken und Schwächen Mammendorfs auf. Für den Änderungsbereich wurde die „*fehlende Raumkante (baulich oder durch Begrünung)*“ als Schwäche erkannt. Für die Ausburger Straße (B2) werden die „*Verkehrsbelastung B2*“ und „*Oberflächen mit starker Versiegelung/ohne Gestaltung/ohne Aufenthaltsqualität*“ als weitere Schwächen aufgeführt.

Aktuell befindet sich das ISEK in der dritten Phase mit der Ausarbeitung von Strategien, Zielen und Perspektiven. So werden im Plan Ziele des ISEK für den Änderungsbereich „*Flächenpotentiale im Ort bauliche entwickeln (Wohnen/Einzelhandel/verträgliches Gewerbe)*“ mit „*Bäume ergänzen*“ und „*Vorgartenzone aufwerten und gestalten*“ sowie für die Augsburgische Straße (B2) „*gestalterische Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung*“ verbunden mit „*Oberflächen und Ausstattung gestalten, Querungsmöglichkeiten schaffen*“ vorgegeben.

3.7. Weitere Rechtsvorschriften

3.7.1. Wasserrecht

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“³² liegt der Geltungsbereich im nicht überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das Gebiet liegt außerhalb eines „Überschwemmungsgebietes“ und auch außerhalb des „wassersensiblen Bereichs (Auen und Niedermoore)“. Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten sowie zu Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten liegen nicht vor.

3.7.2. Denkmalrecht

Aufgrund Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege³³ sind im Geltungsbereich keine Denkmäler kartiert eingetragen.

Im Umfeld sind folgende Bau- bzw. Bodendenkmäler kartiert:

- D-1-79-136-12 westlich in ca. 160 m Entfernung
Gedenkkreuz zur Erinnerung an die ersten hl. Messopfer der Priester Josef Kellerer, 1889, und Jakob Kellerer, 1920, gußeisern. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert

³¹ Hummel/Kraus: „Gemeinde Mammendorf, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)“, Entwurf 14.11.2019

³² Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/ Datenabruf 10-2019

³³ Bayernviewer Denkmal: http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Datenabruf 07/2017

- D-1-79-136-3 westlich in ca. 185 m Entfernung
Kath. Fialkirche St. Nikolaus und Sylvester, barocker Saalbau mit stark eingezogener Apsis und angefügtem Ostturm mit Spitzhelm, von Lorenz Sappel, 1763, neuromanischer Turm 1856; mit Ausstattung. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- D-1-7732-0110 westlich in ca. 175 m Entfernung
Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Fialkirche St. Nikolaus und Sylvester von Mammendorf und ihres Vorgängerbaus. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- D-1-7732-0024 Südwestlich in ca. 115 m Entfernung
Körpergräber des frühen Mittelalters. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

3.7.3. Straßenrecht

Die südlich angrenzende Bundesstraße B 2 (Augsburger Straße) liegt im Abschnitt 1260. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im sogenannten „Erschließungsbereich“. Damit ist weder ein Anbauverbot noch eine Anbaubeschränkung nach § 9 FStrG gegeben.

4. VERFAHREN

4.1. Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, wird – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar³⁴.

Erfasst werden damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Bei dem **Änderungsbereich** handelt es sich um ein am Siedlungsbereich befindliches Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.

Die durch den künftigen geänderten Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 544 m² (somit ca. - 134 m² gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan) und ist damit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der festgesetzten zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind aktuell nicht vorhanden.

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

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz³⁵ oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet.

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich bei der Änderung um ein kleines Gebiet auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL³⁶ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

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

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie³⁷ oder der Vogelschutzrichtlinien³⁸) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

³⁴ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

³⁵ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 23.05.2017 (BGBl. I S. 1245)

³⁶ Richtlinie **2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

³⁷ Richtlinie **92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193)

³⁸ Richtlinie **79/409/EWG** des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1) Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie³⁹) zu beachten wäre.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt bei ca. ca. 544 m² (somit ca. - 134 m² gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan) und liegt unter der Grundfläche von 20.000 m² des § 13b Satz 1 BauGB. Sie ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

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

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

5. PLANERISCHE KONZEPTION

5.1. Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die im ISEK vorgesehene Schaffung einer klaren dreigeschossigen Raumkante vor, die zum Straßenraum durch einen Rücksprung gegliedert ist. Diese dient auch dem umfangreichen fehlenden Schallschutz für die nördliche Wohnanlage und schließt den Innenhof logisch nach Süden ab.

Ebenso greift das grünordnerische Konzept das ISEK mit der Ergänzung durch Großbäume und die Aufwertung und Gestaltung der Vorgartenzone auf.

Das verkehrliche Konzept verbleibt bei der Erschließung der Stellplätze und Tiefgarage über die untergeordneten Seitenstraßen (Ronbergerweg bzw. Kreuzstraße). Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt oberirdisch durch offene Stellplätze bzw. überdachte Fahrradabstellplätze und unterirdisch durch die Tiefgarage.

5.2. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Cerveteristraße 2, Fürstenfeldbruck erfolgen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Mammendorf.
- Der Brandschutz mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3, einer festgesetzten Geschossflächenzahl von zwischen 0,7 bis 1,2 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h⁴⁰.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung⁴¹ ist leitungsgebunden mit mehr als 16 Mbit/s und zu über 95 % und durch LTE mit Mehr als 6 Mbits/s zu über 95 % gesichert.

5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Mammendorf. Die Kläranlage in Mammendorf stammt aus dem Jahr 1992, verfügt über eine Belebungsanlage mit gemeinsamer Schlammstabilisierung und ist auf eine Ausbaugröße von 10.000 Einwohnerwerten ausgelegt.
- Laut Baugrundgutachten des Büros Blasy+Mader GmbH⁴² kann für den Änderungsbereich ein K_r-Wert⁴³ von 1x10⁻⁴ m/s angenommen werden. So erfolgt die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers dezentral auf den Grundstücken durch Versickerung. Wegen des geringen Grundwasserflurabstandes (MHW: 531,20 m ü.NN) können hierfür aber nur Mulden bzw. flache Rigolen zum Einsatz kommen.

³⁹ Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

⁴⁰ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

⁴¹ www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/breitband-vor-ort.html, Datenabruf 03/2018

⁴² Blasy+Mader GmbH: „Wohnbauprojekt Augsburgener Straße Flur Nr. 137/6 in 82291 Mammendorf“

Baugrundgutachten vom 12.04.2018, Projekt Nr. 9389, Ziffer 5.6 Versickerung

⁴³ Der K_r-Wert ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt.: K_r·1x10⁻² - 1x10⁻⁴ m/s: stark durchlässig, K_r 1x10⁻⁴ - 1x10⁻⁶: durchlässig

- Die Müllentsorgung (Restmüll) erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstentfeldbruck (AWB). Ein kleiner Wertstoffhof (für Glas, Altpapier, Weißblech) befindet sich an der Bahnhofstraße in ca. 500 m Entfernung.

5.4. Vorbeugender Brandschutz

Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Mammendorf (Augsburger Straße Nr. 52) befindet sich westlich in ca. 415 m Entfernung und verfügt aktuell über ein vom Landkreis stationiertes Hubrettungsfahrzeug (DLK18/12).

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

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

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

6. PLANINHALT

6.1. Vorgehen/Planumgriff

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als eigenständiger Bebauungsplan. Neben dem Vorhabengrundstück (insbesondere Fl.-Nr. 137/6) wird der auf den Fl.-Nrn. 135 und 137/8 verbleibende ca. 3,9 m bis ca. 2,7 m tiefe Mischgebietsstreifen überplant. Da dieser nicht mehr selbstständig genutzt bzw. bebaut werden kann ist die Einbeziehung in den Geltungsbereich städtebaulich geboten. Zur besseren Planlesbarkeit werden die umliegenden festgesetzten Straßenverkehrsflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes mit einbezogen.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt um das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes, die Errichtung von Wohnbebauung, zu erreichen.

Die Gemeinde ist sich dabei bewusst, dass hierdurch ein schutzbedürftiges Wohngebiet an die bestehende, baulich nicht veränderte Bundesstraße B2 (Augsburger Straße) herangeführt wird. Allerdings ist dies der Maßnahme der Innenentwicklung und damit dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden geschuldet.

6.2.1. Ausgeschlossene Nutzungen- Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohnfriedens und der Beachtung des vorbeugenden Immissionsschutzes⁴⁴.

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

Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87 f Abs. 1 GG) der flächendeckenden, angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung in der Gemeinde weiterhin in erster Linie durch die bereits bestehenden Anlagen (östlich, in ca. 810 m entfernten Mobilfunkmast⁴⁵) erfüllt.

Ferner besteht nach wie vor die Möglichkeit Mobilfunkanlagen zu errichten, die keine bodenrechtliche Relevanz aufweisen. Dies wäre bei drahtlosen Zugangspunkten mit geringer Reichweite⁴⁶ sogenannten „small cells“ der Fall, wenn das für die allgemeine Öffentlichkeit sichtbare Bauteil ein Gesamtvolumen von 30 Liter⁴⁷ nicht übersteigt.

⁴⁴ So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

⁴⁵ Fl.-Nr. 1773/1 - Standortbescheinigung Nr. 541752 vom 13.02.2012

⁴⁶ Art. 57 der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11.12.2018 über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (ABl. L 321 vom 17.12.2018 S. 36)

⁴⁷ Anhang A Nr. 1 Durchführungsverordnung (EU) 2020/1070 der Kommission vom 20.07.2020 zur Festlegung der Merkmale drahtloser Zugangspunkte mit geringer Reichweite gemäß Art. 57 Abs. 2 der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (ABl. L 234 vom 21.07.2020, S. 11)

6.2.2. Ausgeschlossene Nutzungen Luftwärmepumpen

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

Der Einsatz von Luftwärmepumpen in Wohngebieten stellt dabei nur einen kleinen Bereich der alternativen Energien dar. Diese Anlagen bereiten aus der Sicht des Lärmschutzes immer wieder Probleme, da sie insbesondere auch tieffrequenten Schall emittieren, der von den Außenbauteilen der Gebäude, wie Wänden oder Fenstern weniger stark gedämmt wird als die übrigen Frequenzanteile. Infolgedessen treten häufig Lärmbelästigungen speziell durch tieffrequenten Schall in Wohnungen auf. So wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) in einem Leitfaden die tieffrequenten Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen⁴⁸ untersucht und Schallschutzmaßnahmen entwickelt. Sie sind in einer Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“⁴⁹ zusammengefasst. Im Bebauungsplan erfolgt aus dem Belang des vorsorgenden Immissionsschutzes heraus deshalb eine entsprechende Regelung.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich, durch die Grundflächenzahl (GRZ), die absolute Geschossfläche (GF), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe der baulichen Anlage (traufseitige Außenwandhöhe in Kombination mit der Hauptdachneigung).

6.3.1. Grundflächenzahl und Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl wird mit einer GRZ von 0,40 und die Geschossfläche mit einer GF von 955 m² festgelegt.

Dabei werden die Obergrenzen für „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,4 bzw. GFZ 1,2) für die Grundflächenzahl eingehalten bzw. für die Geschossflächenzahl unterschritten.

Als Nicht-Anrechnungstatbestand wird nach § 20 Abs. 4 BauNVO bestimmt, dass die Flächen von Nebengebäuden/überdachten Fahrradabstellflächen in Vollgeschossen nicht auf die Geschossfläche anzurechnen sind. Damit wird sichergestellt, dass sowohl die Integration von Stellplätzen und Garagen in den „Hauptbaukörper“ als auch die Anlage von Garagen in Vollgeschossen, wie dies in Teilen des Quartiers I bereits Bestand ist, nicht an der höchstzulässigen Geschossflächenfestsetzung scheitern.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit drei beibehalten und aufgrund der schalltechnischen Situation (Bundesstraße B2) als zwingend festgesetzt. Für Nebengebäude/überdachte Fahrradabstellanlagen und Tiefgaragenüberdachungen wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß bestimmt

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Lage an der Haupteinfahrtsstraße für angemessen.

6.3.2. Versiegelte Fläche - Überschreitensregelung

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Grundflächenzahl für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch das Vorhaben kann die gesetzliche zulässige Überschreitungsmöglichkeit von 50% nicht eingehalten werden, sodass die Gesamtgrundflächenzahl von 0,65 deutlich unter der Kappungsgrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) liegt.

Die Gemeinde stellt bei der Festlegung der Größe der Grundflächen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in erster Linie auf den Flächenbedarf des Hauptgebäudes ab. Der Bedarf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird aber zugleich durch die Überschreitensregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei wird das nach den §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß“ festgesetzt.

6.3.3. Höhe der baulichen Anlage

Um ein „Einfügen“ in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, die Höhenentwicklung zu begrenzen und damit die Nachbarbelange zu berücksichtigen, wird die Höhe der baulichen Anlagen (traufseitige Außenwandhöhe) festgelegt.

Für den unteren Bezugspunkt wird das gemittelte natürliche Gelände (bzw. die geplante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EG-Roh-FFB) in Meter über Normalhöhennull definiert. Damit wird dem Gebot der Bestimmtheit Rechnung getragen und eine Veränderung des unteren Bezugspunktes ist nicht möglich.

Für den oberen Bezugspunkt wird bei der „traufseitige Außenwandhöhe“ auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen. Um eine Unterordnung der Nebengebäude zu erreichen werden diese auf 3 m Wandhöhe begrenzt.

⁴⁸ Leitfaden des Landesamtes für Umwelt: °Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III), Februar 2011

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

⁴⁹ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

Da es sich bei der Höhenfestsetzung um die traufseitige Außenwandhöhe handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Antennen etc. nicht in die Höhenfestsetzung einbezogen.

6.4. überbaubare Grundstückfläche, Bauweise

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt entsprechend dem Hochbauvorentwurf für die Fl.-Nr. 137/6 durch eine Baukörperausweisung. Die Lage der geplanten bauliche Anlage wird durch Baugrenzen so bestimmt, dass nur ein geringer Spielraum für die Anordnung des Baukörpers verbleibt. Um Balkone zuzulassen werden Bauräume für Balkone bestimmt. Um die Verschattung der Nachbarschaft nicht zu verschlechtern muss hierbei die Überdachung im 2. Obergeschoss in Glas ausgeführt werden.

Entsprechend dem Hochbauvorentwurf werden Flächen für Nebengebäude und überdachte Fahrradabstellflächen durch Planzeichen bestimmt.

Gemäß dem Ur-Bebauungsplanes werden auf den Fl.-Nrn. 137 bzw. 137/8 die Flächen für die Tiefgaragenrampe und Tiefgarage entsprechend dem Bestand der Wohnanlage durch Planzeichen festgesetzt. Auf der Fl.-Nr. 137/6 werden in analog die Flächen für Stellplätze durch Planzeichen bestimmt; die ursprüngliche Ergänzung „privat“ ist nicht mehr erforderlich und entfällt.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt um frei auf dem Grundstück stehenden Baukörper zu erreichen, Als zulässige Hausform wird nur das Einzelhaus festgesetzt. Damit wird das Ziel von funktional selbstständigen, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehenden Baukörpern erreicht.

Ferner wird hinsichtlich der Tiefgaragenrampen bestimmt, dass die Zu- und Abfahrten im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV zwischen den Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche (Stauraum), mindestens 5 m betragen muss, um so den Straßenraum von Parkdruck freizuhalten.

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

6.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise und Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch eine Baukörperausweisung durch Baugrenzen, die annähernd den Hochbauentwurf umsetzt. Ergänzt wird dies durch die Baukörperausweisung für die Flächen für Nebengebäude und überdachte Fahrradabstellflächen und Flächen Tiefgaragenrampen, um gestalterisch anspruchlose Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Garagen mit Schutzdach) im Vorgartenbereich besser zu integrieren und gleichzeitig einer Verengung des Straßenbildes entgegenzuwirken

Dadurch wird der räumlich beschränkte Teilbereich des Grundstücks, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen definiert. Damit trifft die Änderung des Bebauungsplanes eine abweichende Regelung zu Nr. 3 „Lage der überdachten Tiefgaragenzufahrten, Garagen und Carports“ und Nr. 4 „Nebengebäude des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ i.d.F. vom 28.07.2020.

Ergänzend werden Flächen für Stellplätze festgesetzt, um eine straßennahe Unterbringung der Stellplätze auf der untergeordneten Kreuzstraße bzw. dem Ronbergerweg zu gewährleisten.

Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten und die barrierefreie Zufahrtsmöglichkeit zu den Stellplätzen zu ermöglichen wird die Errichtung von Einfriedungen im Bereich von Zu- und Abfahrten von und auf die Grundstücke verboten. Dies entspricht der Festsetzung Ziffer 3.3 des einfachen Bebauungsplanes und wird, da eine abweichende Regelung von Ziffer 3 getroffen wurde, explizit im Bebauungsplan aufgeführt.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt und entsprechend dem Hochbauentwurf als zulässige Hausform das Einzelhaus bestimmt. Dies entspricht dem planerischen und städtebaulichen Ziel, funktional selbstständige, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehende Gebäude zu erreichen.

Für die Tiefgaragenzufahrt wird bestimmt, dass ein Stauraum (Zu- und Abfahrt gemäß § 2 Abs. 1 GaStellV) von mindestens 5,0 m Tiefe eingehalten werden muss. Dies dient dazu den Straßenraum zu entlasten und damit die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhöhen.

6.6. Abstandsflächen aufgrund des Bebauungsplanes

Im **Allgemeinen Wohngebiet** werden für die Abstandsflächen die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Baugrenzen) vorangestellt, die neuen Abstandsregelungen der BayBO werden hier nicht angeordnet.

6.7. Verkehrsfläche

Wie im Ur-Bebauungsplan vorhanden bleibt die Bundesstraße B2 (Augsburger Straße, Fl.-Nr. 230/8T) als öffentliche Verkehrsfläche erhalten und wird aufgrund der geänderten Planungssituation um den straßenbegleitenden Gehweg (Fl.-Nr. 230/9) ergänzt. Im Bereich der Einmündungen des Ronbergerweges und der Kreuzstraße in die Bundesstraße erfolgt eine Reduzierung des Verkehrsraumes.

6.8. Anzahl der Stellplätze

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO wird die Festsetzung des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ i.d.F. 28.07.2020 beibehalten und übernommen. Danach sind zwei Besucherstellplätze erforderlich. Diese werden im Rahmen der neun festgesetzten Stellplätze im Geltungsbereich bzw. die sieben bei der Errichtung der Tiefgarage der nördlichen Wohnanlage bereits erworbenen Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen.

6.9. Immissionsschutz

In der Schalltechnische Untersuchung⁵⁰ zum Thema Verkehrslärm kommt die Fa. ACCON zu folgender Begründung der Festsetzungen:

„Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 2 belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet für Verkehrslärm werden ohne die Umsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen überschritten.

Ohne Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen würden an den der Bundesstraße B 2 zugewandten Fassaden des nächstgelegenen Gebäudes tags Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) und nachts von bis zu 63 dB(A) auftreten. Bei Überschreitung der Orientierungswerte soll daher Schallschutz in Form aktiver Maßnahmen, einer entsprechenden Grundrissorientierung bzw. der Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) umgesetzt werden. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert.

Auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON-GmbH, Bericht-Nr. ACB-0918-8416/02/rev3 vom 07.01.2021 wird verwiesen.“

Nachdem die Änderung des Bebauungsplanes mit einem Vorhaben hintergrund erfolgt, kann eine pauschale Orientierung der Grundrisse nicht für jeden schutzbedürftigen Aufenthaltsraum umgesetzt werden, sodass für den östlichen Baukörper ein Ausnahmetatbestand formuliert wird, wodurch die Notwendigkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgangen wird.

Aufgrund der Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse schließt sich die Gemeinde den Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung an und trifft hierfür Festsetzungen zur Grundrissorientierung und zum passiven Lärmschutz.

6.10. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung (wie Hauptdachform/-neigung) und zu deren Anordnung getroffen. Diese beschränken sich auf das gestalterisch Wesentliche und ermöglichen den Bauwerkern einen Gestaltungsfreiraum.

6.10.1. Hauptdachform/-dachneigung

Im Änderungsbereich wird das traditionell ausgerichtete Satteldach mit einer flachen Dachneigung (15° bis 20°) festgelegt und zusätzlich ein Flachdach festgesetzt.

Die Festlegung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es, bei untergeordneten Anbauten und Gebäudeteilen (z.B. Erker, Balkonüberdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen umzusetzen.

6.10.2. Hauptdachfarbe/-deckungsmaterialien

Im Ortsbereich herrschen geneigte Dächer mit kleinteiliger Ziegel- oder Betonsteindeckung in Erdtönen vor. Die Gemeinde erachtet dieses Material als ortstypisch und landschaftsgebunden und sieht es ortsgestalterisch für erforderlich an, eine entsprechende Regelung zu treffen.

Durch die Festsetzung der Dacheindeckung werden die geneigten Dachflächen kleinteilig strukturiert und damit gleichzeitig bauästhetisch das Ortsbild beeinträchtigende, andere Dachmaterialien ausgeschlossen. In Bezug auf die Dachfarbe wird die vorhandene Bandbreite der ziegelroten Dachsteine ergänzt.

Die Bestimmung des Hauptdachmaterials ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Balkonüberdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dacheindeckungen umzusetzen.

6.10.3. Einfriedungen

Um die Einbindung in das Orts- und Straßenbild zu erreichen werden Regelungen zu Art (offene Einfriedung) und Höhe (1,2 m) der Einfriedungen getroffen. Ferner wird bestimmt, dass der Vorgartenbereich nicht eingefriedet werden darf, um das Ziel des ISEK „Vorgartenzone aufwerten und gestalten“ Rechnung zu unterstützen und diesen Bereich in den Straßenraumes der Augsburgsberger Straße zu integrieren.

⁵⁰ ACCON GmbH: „Schalltechnische Untersuchung zum Neubau von Wohnungen an der der Augsburgsberger Straße in Mammendorf“. Bericht-Nr.: ACB-0918-8416/02/ rev3 vom 07.01.2021, Ziffer 6 Textvorschlag für den Bebauungsplan

Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist. Damit wird eine abweichende Regelung in Bezug auf die Festsetzung Ziffer 5 des Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ i.d.F. vom 28.07.2020 getroffen.

6.10.4. Verhältnis zur Gestaltungssatzung

Der Bebauungsplan verweist auf die „Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben“ vom 22.09.2004. Diese gilt insoweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 Nr. 3 der Satzung). Der Bebauungsplan trifft keine abweichenden Regelungen zu der Gestaltung von Dachgauben (§ 2 der Satzung). In Bezug auf die Garagen und Nebengebäude (§ 3 der Satzung) werden durch den Bebauungsplan abweichende Regelungen zu der Dachneigung und den Dachformen von freistehenden Nebengebäuden/überdachten Fahrradabstellflächen mit 7° bis 20° Dachneigung (Ziffer B 7.4 des Bebauungsplanes) anstelle 30° bis 40° Dachneigung (§ 3 Nr. 2 und Nr. 3 TS 2 der Satzung) getroffen.

6.11. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren sowie das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden

6.11.1. Pflanzung von Bäumen

Entsprechend dem aktuellen Freiflächengestaltungsplan werden insbesondere auch Bäume festgesetzt, die den Straßenraum aufwerten und das Baugebiet durchgrünen.

Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung erreicht.

6.11.2. Nicht überbaute Flächen

Um auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke einen durchgrünten Bereich zu schaffen wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt.

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Gärten mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien (auch mit Holzhackschnitzel, Rindenmulch) vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Flies verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen.

Neben dem Schutz des Orts- und Straßenbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung auch dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

6.11.3. Befestigte Flächen

Flächen für Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster o.ä.). Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Dadurch werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

Um auf den Tiefgaragen einen ausreichend durchgrünten Bereich zu gewährleisten wird eine Mindestüberdeckung von 40 cm, im Bereich von Baumpflanzungen von 80 cm, festgelegt. Durch diese Festsetzung wird eine dauerhafte Begrünung gewährleistet.

6.12. Maßangabe

Eine Vermaßung des Bauraumes erfolgt in seiner Länge und den Abständen insbesondere zu der nördlichen Grundstücksgrenze, wobei die Tiefe der Bauräume für Balkone durch Text erfolgt.

Weitere Maße, z.B. für die Nebengebäude und die Breite der Bauräume der Balkone werden durch Planzeichen festgelegt und sind messtechnisch zu ermitteln. Der Inhalt kann aufgrund des gewählten Maßstabes (1/500) eindeutig erkannt werden. Nach § 10a Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan in das Internet einzustellen, wodurch er in digitaler Form der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Somit ist es problemlos möglich, auf die zeichnerischen Inhalte zurückzugreifen.

6.13. Weitere Planinhalte

Im Bereich der Einmündungen des Ronbergerwegs und der Kreuzstraße in die Bundesstraße B2 (Augsburgerstraße) wird das Sichtfeld (70 m Schenkellänge) der Anfahrtsicht als Hinweis aufgenommen. Dabei kommen die Sichtfelder von der Kreuzstraße in beide Richtungen und vom Ronbergerweg in Richtung Westen auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen. Beim Ronbergerweg in Richtung Osten kommt das Sichtfeld – wie bisher – teilweise im Vorgartenbereich der Fl.-Nr. 105 (Augsburger Straße Nr. 28 mit ca. 0,5 m auf ca. 7,6 m) zu liegen. Unter Berücksichtigung der bereits östlich erfolgten Verschmälerung der Fahrbahn (von ca. 8,5 m auf ca. 7,2 m) und der damit verbundenen Verbreiterung der Gehwege zu

gemeinsamen Geh- und Radwegen, würde das östliche Sichtfeld dann außerhalb des Vorgartenbereichs zu liegen kommen.

Ferner werden einzelne Höhenpunkte aus dem vermessungstechnischen Aufmaß des IB Binn vom 05.03.2018 übernommen.

Aus Gründen der Eigenvorsorge wird in Bezug auf die natürliche Radon-222.Aktivität auf § 123 Abs. 1 StrSchG und den niedrigen Grundwasserflurabstand hingewiesen.

7. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 1.780 m²	
Mischgebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO) mit privaten Stellplätzen	ca. 1.130 m ²	63,5%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 678 m ²	GRZ = 0,60
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 904 m ²	GRZ = 0,80
Grundflächenüberschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO	ca. 226 m ²	33 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 678 m²	GRZ = 0,60
Verkehrsfläche (öffentl. Fahrbahn/Gehweg)	ca. 485 m ²	27,2%
Privates Trenngrün	ca. 165 m ²	9,3%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 1.163 m²	65,3%
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 1.131 m ²	GFZ = 0,75

Tab. 2: Bauliche Nutzung - Bebauungsplan „Ronbergerweg/B2/Kreuzstraße“

Geltungsbereich	ca. 1.780 m²	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 1.360 m ²	76,4%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 544 m ²	GRZ = 0,40
Grundfläche überschreitung § 19 Abs. 4 BauNVO	GR 272 m ²	GRZ = 0,60
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 816 m ²	50 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 884 m²	GRZ = 0,65
Straßenverkehrsfläche	ca. 420 m ²	23,6%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 1.304 m²	73,3%
errechnete Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 952 m ²	GFZ = 0,70

Tab. 3: Bauliche Nutzung – 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ronbergerweg/B2/Kreuzstraße“

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Da keine Grenzänderungen erforderlich sind, ist ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

7.3. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung 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. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ferner wird im Umgriff von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen.

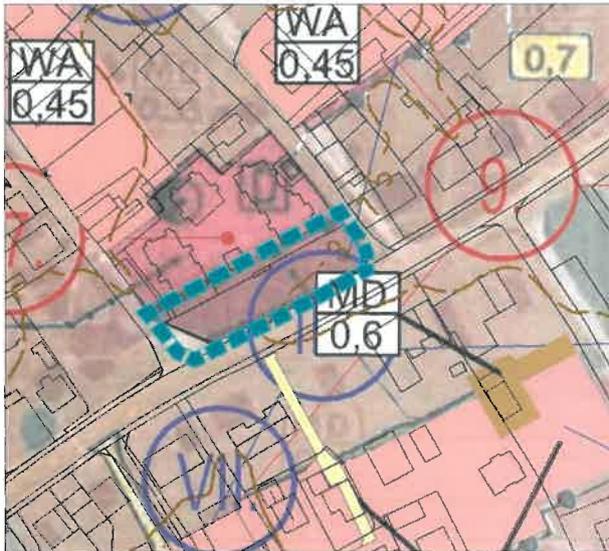


Abb. 8: Rechtswirksamer
Flächennutzungsplan

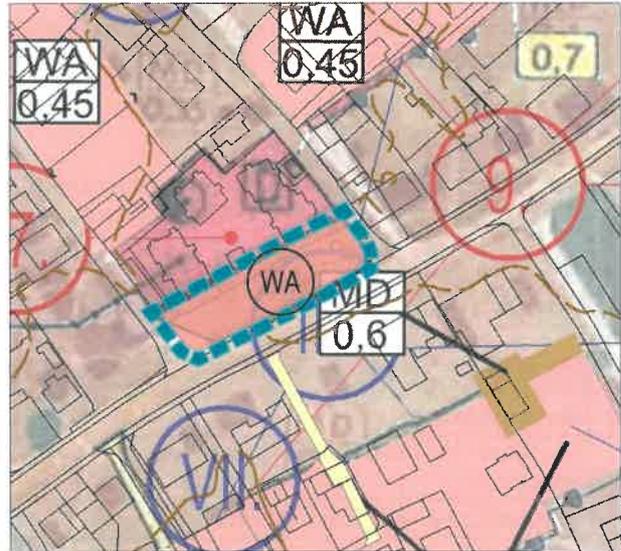


Abb. 9: 10. Berichtigung des
Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu wird im Rahmen einer Generalisierung ein „Allgemeines Wohngebiet“, dargestellt.

Ferner werden die bisherige Planzeichnung des Flächennutzungsplanes, der Bau- und Flurbestand, die digitale Höhenkarte und das kartierte Biotop dargestellt.

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

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,00 ha	0,0%	ca. 0,136 ha	100,0%
Mischgebiet	ca. 0,130 ha	95,6%	ca. 0,000 ha	0,0%
Dorfgebiet	ca. 0,006 ha	4,4%	ca. 0,000 ha	0,0%
Änderungsbereich Summe	ca. 0,136 ha	100,0%	ca. 0,136 ha	100,0%

Tab. 4: Flächenänderung im Änderungsbereich

7.5. Abstandsflächen durch Bebauungsplan

Das vom Landtag beschlossene „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ (vom 23.12.2020, GVBl. S. 663) sieht keine Übergangsregelungen für im Verfahren befindliche Bebauungspläne vor. Mit der obigen Novelle ist auch der Vorrang des Planungsrechts (von 01.06.1994 bis 31.01.2021) entfallen.

Für den Änderungsbereich wird entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO⁵¹ durch die überbaubaren Grundstücksflächen ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen.

Da damit im **Allgemeinen Wohngebiet** die Abstandsregelungen der BayBO nicht angeordnet werden bedarf es einer Überprüfung entsprechend des neuen Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung (unter Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO⁵² i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.12.2020 - GVBl. S. 663 - mit 0,4 H, mind. 3 m). Bei der maximalen Ausschöpfung der traufseitigen Außenwandhöhen und überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Nachbargrundstück Fl.-Nr. 137/8:

- Durch den Baukörper Ost erfolgt eine Überschreitung der nördlichen Grundstücksgrenze (Fl.-Nr. 137/8) auf einer Länge von 0,9 m und einer Tiefe von 0,7 m. Die verbleibende Abstandsfläche liegt bei 0,341 H. Diese Überschreitung von ca. 0,64 m² kommt auf dem Treppenaufgang aus der Tiefgarage zu liegen (Fl.-Nr. 137/8 im Eigentum der Gemeinde). Bei diesem Treppenaufgang handelt es sich um kein Gebäude bzw. es geht keine Wirkung wie von Gebäuden aus. Es kann hier deshalb von einer marginalen Abstandsflächenüberschreitung ausgegangen werden, insbesondere auch deshalb, da nördlich des betroffenen Bereichs keine Bebauung vorgesehen ist.
- Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan rücken, sowohl der Baukörper Ost um ca. 3,7 m von der zweigeschossigen Wohnbebauung (Ronbergerweg 1f) als auch der Baukörper West um ca. 4,3

⁵¹ Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO: „²Durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben werden.“

⁵² Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO: „¹Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H,, jeweils aber mindestens 3 m.“

m von der zweigeschossigen Wohnbebauung (Kreuzstraße 2e) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) des Ur-Bebauungsplanes ab.

- Die nördliche Grundstücksgrenze ist mehrfach versetzt und stellt damit eine Atypik dar.
- Bei den Balkonen handelt es sich um untergeordnete Vorbauten (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO). Die Summe der Länge beträgt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand (ca. 25 %), sie treten nicht mehr als 1,5 m vor diese Außenwand vor und bleiben mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt. Mit der Festsetzung der Glasüberdachung des 2. Obergeschosses (3. Vollgeschoss) wird die mögliche Verschattung der Nachbargrundstücke zusätzlich minimiert.
- Die rechnerische Lage der Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück mit einer Fläche von ca. 0,64 m² stellt eine weniger gewichtige Abweichung von der Abstandsflächen dar. Durch die geringfügige Lage auf dem Nachbargrundstück ist es ausgeschlossen, dass untragbare Missstände hervorgerufen werden. Wie unter Ziffer 8.2 „Auswirkungen auf die Nachbarschaft“ ausgeführt, kommt es durch die zur Augsburgener Straße offene Hofsituation zum Teil zu einer deutlichen Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen mit einer Pegelminderungen von bis zu 10 dB.

Intern, zwischen Baukörper West und Ost kommt es zu einer nach der BayBO unzulässigen Überlappung der Abstandsflächen, was dem Aufzugsturm und damit der Schaffung der Barrierefreiheit geschuldet ist. Die Belange des Brandschutzes sowie der ausreichenden Belichtung und Belüftung können im Rahmen des Hochbautentwurfes berücksichtigt werden.

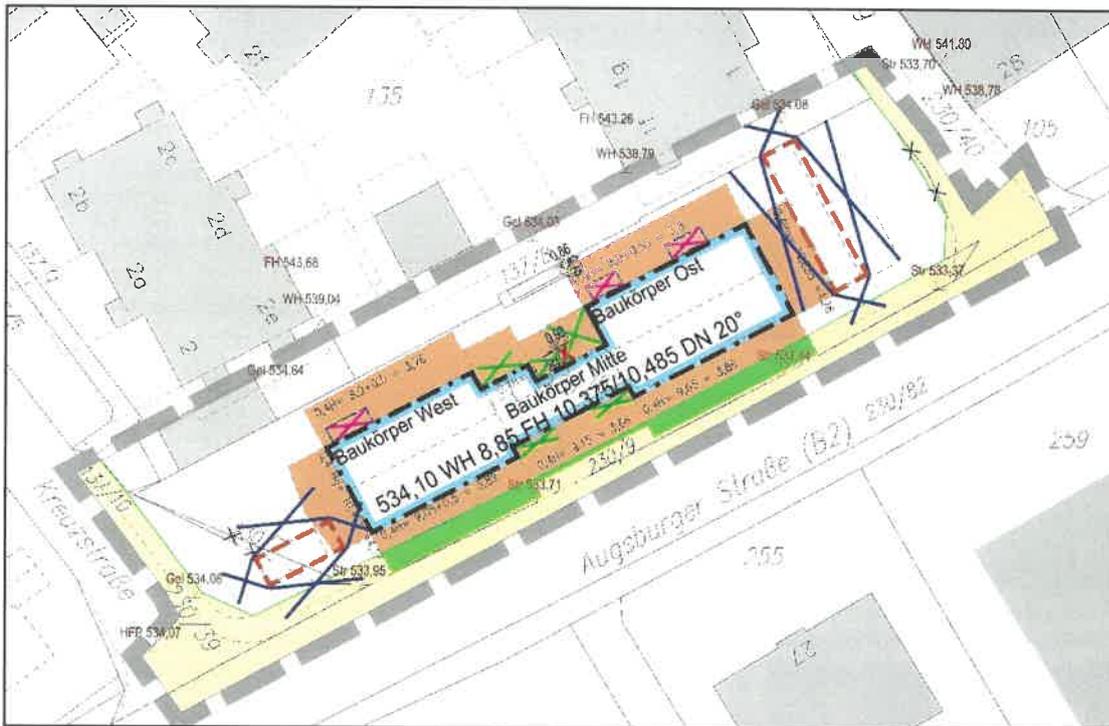


Abb. 10: Anordnung der Abstandsflächen aufgrund der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen

braun:	Lage auf den Grundstücken,
grün:	Zulässige Lage auf Verkehrsfläche/Grünfläche/Wasserflächen
gelb:	Lage auf dem Nachbargrundstück
grün X:	zulässige Überlappung
blau X:	in Abstandsflächen zulässig
magenta X:	außer Betracht (zulässige Balkone)
rot X:	unzulässige Abstandsflächenüberschreitung

Es lässt sich zusammenfassend feststellen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Hochbauplanung die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Sozialabstandes, des Wohnfriedens sowie der ausreichenden Belichtung und Belüftung und des Brandschutzes nicht beeinträchtigt werden.

7.6. Verhältnis zur Abstandsflächensatzung

Die Gemeinde hat eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (vom 27.01.2021) erlassen, die mit Wirkung vom 01.02.2021 in Kraft trat. Darin wird im Allgemeinen Wohngebiet 0,7 H und 0,4 H (vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge), mind. jedoch 3 m erlassen.

Wie in der Begründung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächen-satzung) vorgesehen, kommt die Gemeinde dem Gebot der Innentwicklung durch ein höheres Maß der baulichen Nutzung nach und sieht aufgrund der unterschiedlichen Siedlungsstruktur einen atypischen Fall. So handelt es sich bei der Bebauung entlang der Augsburgur Straße um eine verdichtete Bebauung, sodass aus städtebaulichen Gründen (straßenbegleitende Bebauung, Schließung des Innenhofes) von der Abstandsflächensatzung abgewichen werden kann.

7.7. Synopsenplan

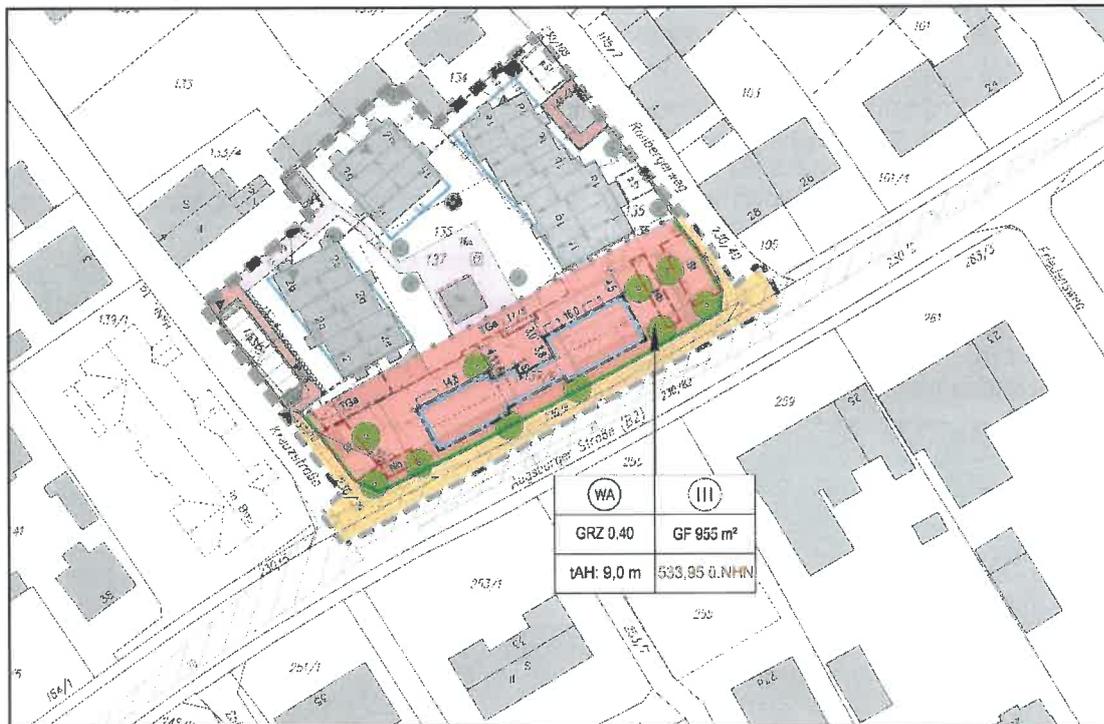


Abb. 11: Synopsenplan mit Einarbeitung der 1. Änderung

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

8.1. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

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

Die Änderung ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten, da keine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen oder eine Ausdehnung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich erfolgt.

8.2. Überschreitung der Orientierungswerte

Die Gemeinde ist sich der Überschreitung der Orientierungswerte für den Schallschutz in allgemeinen Wohngebieten durchaus bewusst.

Entsprechend der örtlichen Situation wurden durch Fa. ACCON in der schalltechnischen Untersuchung⁵³ folgende einzelne Maßnahmen bzw. Kombinationen mehrerer Maßnahmen geprüft, die zur Erfüllung des gewünschten Schallschutzes erforderlich sind:

„Aktiver Lärmschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nur begrenzt wirksam oder liegen nicht im Einflussbereich der Bauleitplanung (z. B. Geschwindigkeitsbegrenzungen, lärmarme Fahrbahnbeläge).

Eine Errichtung einer Lärmschutzwand kann auf Grund des geringen Abstandes zwischen Vorhaben und Straße u. E. nicht umgesetzt werden.

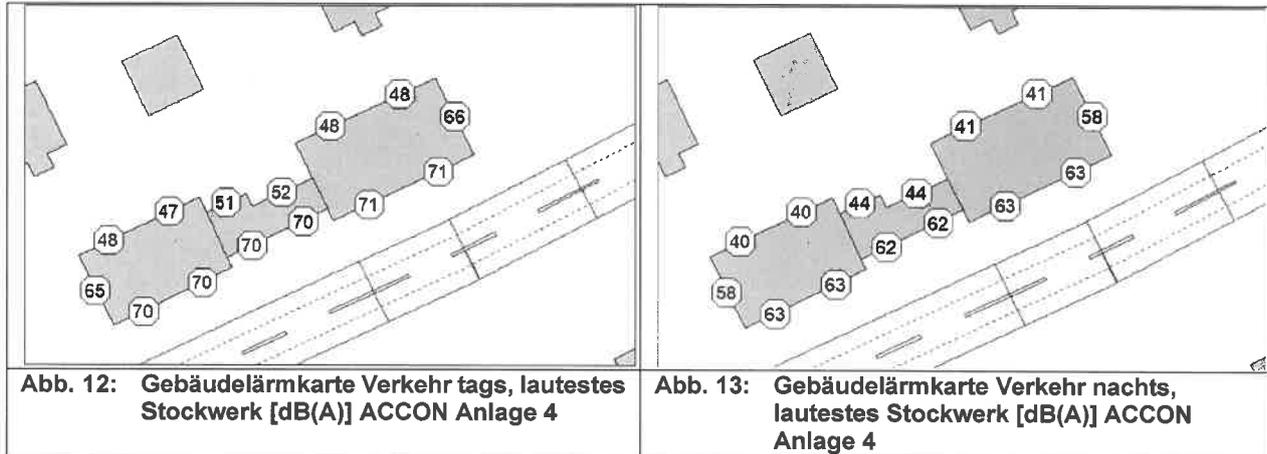
Grundrissorientierung

⁵³ ACCON GmbH: „Schalltechnische Untersuchung zum Neubau von Wohnungen an der der Augsburgur Straße in Mammendorf“. Bericht-Nr.: ACB-0918-8416/02/ rev3 vom 07.01.2021, Ziffer 5 Lärmschutzmaßnahmen

Wird eine angepasste Grundrissorientierung als Lärminderungsmaßnahme vorgesehen, so sollten schutzbedürftige Aufenthaltsräume (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) und ihre zur Belüftung vorgesehenen Fenster zu lärmarmen Seiten und keinesfalls Richtung Augsburgener Straße orientiert werden. Dies ist ebenfalls Bestandteil der Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan.

Dies bedeutet, dass - wenn möglich - keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an den Fassaden mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen angeordnet werden sollten.

Entsprechende Gebäudelärmkarten befinden sich in der Anlage 4.



Passiver Lärmschutz

In diesem Abschnitt werden die Anforderungen an den passiven Lärmschutz ermittelt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht zwingend notwendig, da die Pflicht zur Erfüllung des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 sich durch das Baurecht ergibt, aber dennoch empfehlenswert.

Nach DIN 4109-1 sind in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Büroräumen und Ähnlichen Schalldämm-Maße von mindestens $R'_{w,ges} = 30$ dB einzuhalten.

Für Fassaden mit Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte wird in Abhängigkeit vom vorliegenden Beurteilungspegel das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile festgelegt. In der Neufassung der DIN 4109 vom Januar 2018⁵⁴ wird dabei dem nächtlichen Ruhebedürfnis mehr Bedeutung zugerechnet. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Im ungünstigsten Fall beträgt demnach das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für die Außenbauteile 46 dB für die der Straße zugewandten Seite.

Die Anforderungen an die einzelnen Fassaden für schutzbedürftige Räume sind in Anlage 6 dargestellt, betragen jedoch mindestens 30 dB für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$. Bei der Umsetzung des baulichen Schallschutzes ist ebenfalls das Belüftungskonzept an die Außenlärmsituation anzupassen. Entsprechend der Empfehlung der Richtlinie VDI 2719⁵⁵ (siehe dort Abschnitt 10.2) ist ein schallgedämmtes Lüftungskonzept bei Außengeräuschpegeln größer 50 dB(A) vorzusehen. In jeder Wohnung soll dann wenigstens für einen zum Schlafen geeigneten Raum, ein solches Lüftungskonzept umgesetzt werden."

Die Gemeinde schließt sich hierbei den obigen Ausführungen an und macht sie sich zu Eigen. Sie sieht diese mit dem Gebot der gerechten Abwägung für vereinbar an. Zwar wird das Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite des Baugebiets Außenpegeln ausgesetzt, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Allerdings wird durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenerer Lärmschutz gewährleistet. Außerdem können auf der straßenabgewandten bzw. rückwärtigen Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden.

In der weiteren Schalltechnische Untersuchung⁵⁶ zur Änderung der Verkehrslärmimmissionen kommt die Fa. ACCON zu folgenden Ergebnissen zu den schalltechnischen Auswirkungen nach Errichtung der Ortsumfahrung.

„Entsprechend der daraus einhergehenden Verkehrsprognose reduziert sich der Emissionspegel der Augsburgener Straße abhängig von der vorgesehenen Variante im Schnitt um rund 4 dB (bei gleichbleibendem Schwerverkehrsanteil).“

⁵⁴ DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01, Beuth-Verlag Berlin

⁵⁵ VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe 1987-08, Beuth Verlag, Berlin

⁵⁶ ACCON GmbH: „Schalltechnische Untersuchung zur Änderung der Verkehrslärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ronbergerweg/B 2/Kreuzstraße – Schreiben 8416/11_k_rev1 vom 07.01.2021

8.3. Auswirkungen auf die Nachbarschaft

In einer weiteren schalltechnischen Untersuchung⁵⁷ zur Änderung der Verkehrslärmimmissionen kommt die Fa. ACCON zu folgenden schalltechnischen Auswirkungen des Bestandes ohne Bauvorhaben und der Planung mit Bauvorhaben. So zeigen folgenden Abbildungen die Immissionspegel an den Fassaden für die Beurteilungszeiträume tags und nachts, wobei nur das am stärksten betroffenen Stockwerk dargestellt wird.

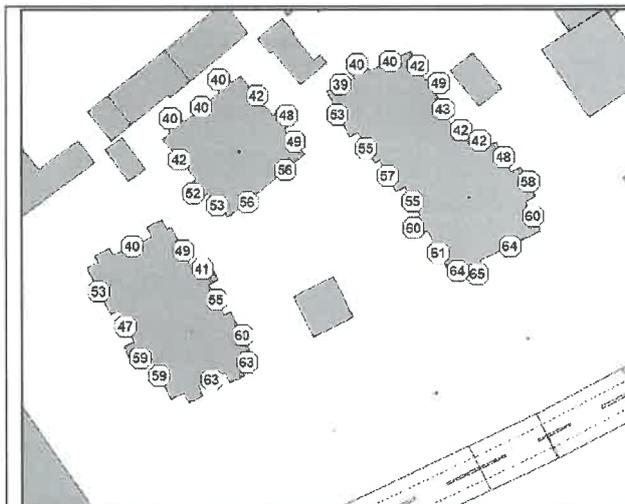


Abb. 14: Gebäudelärmkarte Verkehrslärm tags in dB(A), ohne Bauvorhaben - Bestand

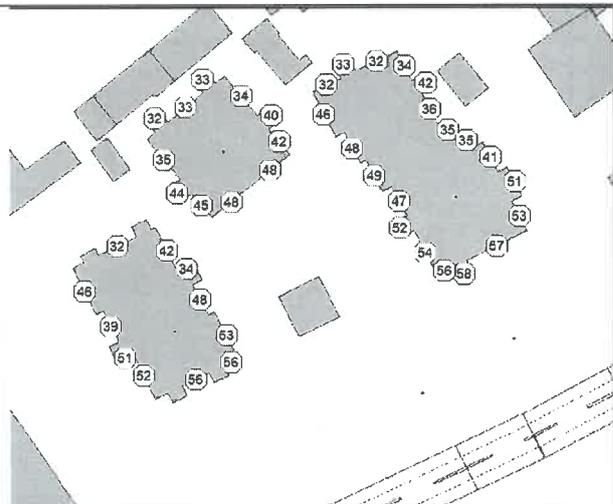


Abb. 15: Gebäudelärmkarte Verkehrslärm tags in dB(A), mit Bauvorhaben - Planung

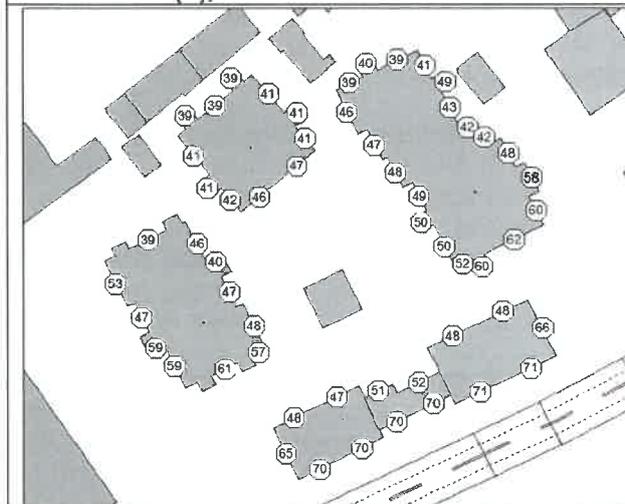


Abb. 16: Gebäudelärmkarte Verkehrslärm nachts in dB(A), ohne Bauvorhaben - Bestand

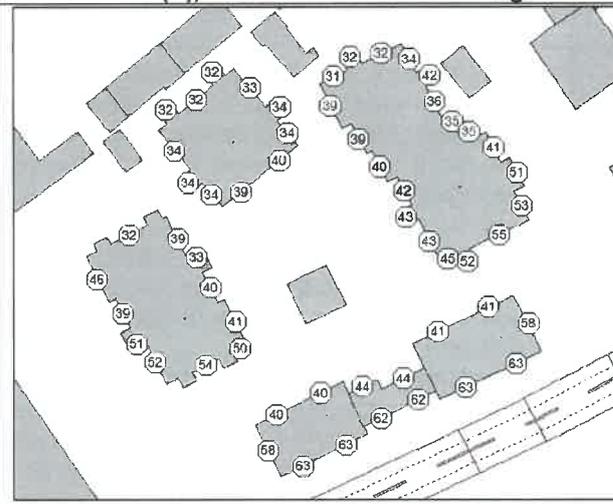


Abb. 17: Gebäudelärmkarte Verkehrslärm nachts in dB(A), mit Bauvorhaben - Planung

Es zeigt sich, dass durch das Bauvorhaben die Bestandsgebäude zum Teil eine deutliche Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen erfahren. An einzelnen Fassadenabschnitten können Pegelminderungen von bis zu 10 dB resultieren.

8.4. Dienstleistungsrichtlinie

Nach der Dienstleistungsrichtlinie im Binnenmarkt⁵⁸ (DL-RL) dürfen bestimmte nationale Vorschriften, die die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsfreiheit einschränken, keine Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder des Wohnsitzes darstellen, müssen durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen.

⁵⁷ ebenda

⁵⁸ Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (ABl. L 376 vom 27.12.2006, S. 36)

Für den EuGH⁵⁹ stellt die Tätigkeit des Einzelhandels mit Waren eine Dienstleistung im Sinne des Art. 4 der DL-RL⁶⁰ dar. Obwohl der Erwägungsgrund 9⁶¹ der DL-RL keine Anwendung für Vorschriften der Bodennutzung bzw. der Stadtplanung und damit in Deutschland der Bauleitplanung vorsieht gelten als Dienstleistungen im Sinne von Art. 50 des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft⁶² insbesondere gewerbliche, kaufmännische, handwerkliche und freiberufliche Tätigkeiten.

Die Festsetzungen zum Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen und der Mobilfunkanlagen stellen

- weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder - bei Gesellschaften - aufgrund des Orts deren satzungsgemäßen Sitzes dar (Nicht-Diskriminierung);
- sind durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses, hier der städtebaulichen Notwendigkeit (siehe Ziffern 1.2 und 6.2) gerechtfertigt (erforderlich) und
- sind zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten städtebaulichen Ziels einer Wohnnutzung (siehe Ziffer 1.2) geeignet; sie gehen auch nicht über das hinaus, was zur Erreichung dieses städtebaulichen Ziels erforderlich ist. Weniger einschneidende Maßnahmen als die Festsetzungen zum Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen und der Mobilfunkanlagen, die zum selben Ergebnis führen, sind nicht erkennbar (verhältnismäßig).

8.5. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieeressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“⁶³ des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs- und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

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

Mittlerweile wurde für die Gemeinde Mammendorf ein „Umsetzungskonzept“ mit „Maßnahmenkatalog“ erstellt. So werden Maßnahmen zur Energieerzeugung (wie Nutzungen des Windenergiepotentials, Sonnenenergiepotential auf Freiflächen bzw. kommunalen Dachflächen) und zum kommunalen Energiemanagement (wie Erweiterung bzw. Aufbau, Umstellung des kommunalen Strombezuges auf Ökostrom, energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften, Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung und integrierte Wärmenutzung) vorgeschlagen.

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

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Mammendorf,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und keine Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- 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.
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume.

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

⁵⁹ EuGH U 30.01.2018 C-360/15 C-31/16

⁶⁰ Art. 4 Satz 1 Nr. 1 Dienstleistungen-Richtlinie: „‘Dienstleistung’ jede von Artikel 50 des Vertrags [zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft] erfasste selbstständige Tätigkeit, die in der Regel gegen Entgelt erbracht wird;“

⁶¹ Erwägungsgrund 9 Satz 2 Dienstleistungen-Richtlinie: "Sie findet somit keine Anwendung auf Anforderungen wie... ..Vorschriften der Stadtentwicklung oder Bodennutzung, der Stadtplanung oder Raumordnung, Baunormen ..."

⁶² Art. 50 (ex-Art. 60) des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft i.d.F. vom 02.10.1997 Zuletzt geändert durch den Vertrag über den Beitritt der Republik Bulgarien und Rumäniens zur Europäischen Union vom 25.04.2005 (ABl. L 157 vom 21.06.2005 S.11) m.W.v. 01.01.2007

„Dienstleistungen im Sinne dieses Vertrags sind Leistungen durch, die in der Regel gegen Entgelt erbracht werden, soweit sie nicht den Vorschriften über den freien Waren- und Kapitalverkehr und über die Freizügigkeit der Personen unterliegen. Als Dienstleistungen gelten insbesondere: a) gewerbliche Tätigkeiten, b) kaufmännische Tätigkeiten, c) handwerkliche Tätigkeiten, d) freiberufliche Tätigkeiten. Unbeschadet des Kapitels über die Niederlassungsfreiheit kann der Leistende zwecks Erbringung seiner Leistungen seine Tätigkeit vorübergehend in dem Staat ausüben, in dem die Leistung erbracht wird, und zwar unter den Voraussetzungen, welche dieser Staat für seine eigenen Angehörigen vorschreibt.“

⁶³ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Errichtung einer zentralen Grundwasserentnahme mit dezentralen Wärmepumpen) und
- umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

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

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

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG⁶⁴) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

8.6. Hochwasservorsorge

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

Durch die Lage des **Änderungsbereiches** im Siedlungsbereich von Mammendorf und dessen deutlicher Entfernung von Fließgewässern mit ca. 265 m sind Gefahren durch ein Flusshochwasser eher unwahrscheinlich.

In Bezug auf Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserentstehungsgebiete oder wassersensiblen Bereichen vor. Aufgrund der ebenen Lage innerhalb des Siedlungsbereichs bzw. in Ortsrandlage ist wild abfließendes Wasser aus landwirtschaftlichen Flächen (Fremdeinzugsgebiet) nicht wahrscheinlich. In Bezug auf die Starkregenereignisse wird auf die allgemeine Eigenvorsorge des Bauherren, insbesondere innerhalb des wassersensiblen Bereichs, verwiesen, um Schäden zu vermeiden bzw. minimieren.

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes sind aufgrund des Baugrundgutachtens Daten vorhanden. Gemäß den Ausführungen zu den Grundwasserständen (Ziffer 2.5.4) und der Geländehöhe von ca. 534,2 m ü.NN ist von einem geringen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Da aktuell die Unterkante der Bodenplatte des Kellergeschosses auf ca. 530,80 m ü.NHN geplant ist, sind gemäß DIN 18533⁶⁵ unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand von 532,30 m ü.NN reichen, gegen Grund- bzw. Schichtwasser abzudichten. Ferner reicht das Vorhaben in den mittleren Höchstwasserstand (MHW) auf 531,20 m ü.NN, sodass eine Bauwasserhaltung notwendig ist.

Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn ein höherer Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit einer angepassten Errichtung der Bauvorhaben (z.B. kein Kellergeschoss oder eine auftriebssichere und wasserdichte Bauausführung) reagiert werden.

8.7. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden insbesondere berücksichtigt:

- auf das Schutzgut Mensch durch Festsetzungen zur Grundrissorientierung und zu passiven Schallschutzmaßnahmen.
- auf das Schutzgut Klima und Luft durch Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen und standortgerechte Pflanzungen um damit das Mikroklima zu verbessern.
- auf das Schutzgut Fläche und Boden durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen und durch Einhaltung der Obergrenzen der Grundflächenzahl des § 17 BauNVO sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.

⁶⁴ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier Energieeinspargesetz – EnEG, Energieeinsparverordnung – EnEV und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG

⁶⁵ **DIN 18533-1**: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

- auf das Schutzgut Wasser durch Beschränkung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß und durch versickerungsfähige Beläge die die Wasseraufnahmekapazität des Bodens in Teilbereichen erhalten.
- auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die grünordnerischen Maßnahmen zur Durchgrünung und straßenbegleitende Baumpflanzung.
- auf das Schutzgut Landschaft durch die Lage im Siedlungsbereich, die Pflanzung von Bäumen zur Ortsrandeingrünung sowie die Beschränkung der traufseitigen Außenwandhöhe, die Zahl der Vollgeschosse und damit die Verhinderung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.
- auf das Schutzgut Kultur durch Beschränkung der traufseitigen Außenwandhöhe, die Zahl der Vollgeschosse, Dachneigung und damit einer Einbindung in das umliegende Ortsgefüge.

8.8. Planungsschadensrecht

Nachdem die Gemeinde Mammendorf den von ihr erlassenen Bebauungsplan „Ronbergerweg/B2/ Kreuzstraße“ ändern möchte, muss sie sich der ggf. daraus folgenden Entschädigungspflicht nach § 42 BauGB stellen.

Der Bebauungsplan „Ronbergerweg/B2“/Kreuzstraße“ wurde am 30.12.2000 bekannt gemacht. Damit wird die zulässige Art der Nutzung und das zulässige Maß der Nutzung nach einer Frist von mehr als 7 Jahren geändert. Nachdem die Nutzungsmöglichkeit durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem „Mischgebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ verbessert wird, ist eine Minderung des Grundstückswerts infolge der Änderung nicht erkennbar. Im Übrigen befindet sich das Grundstück im Eigentum des Plangebers des Bebauungsplanes, der Gemeinde Mammendorf.

8.9. Sonstige Auswirkungen

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

Mammendorf, 22. Sep. 2021



Josef Heckl
Erster Bürgermeister



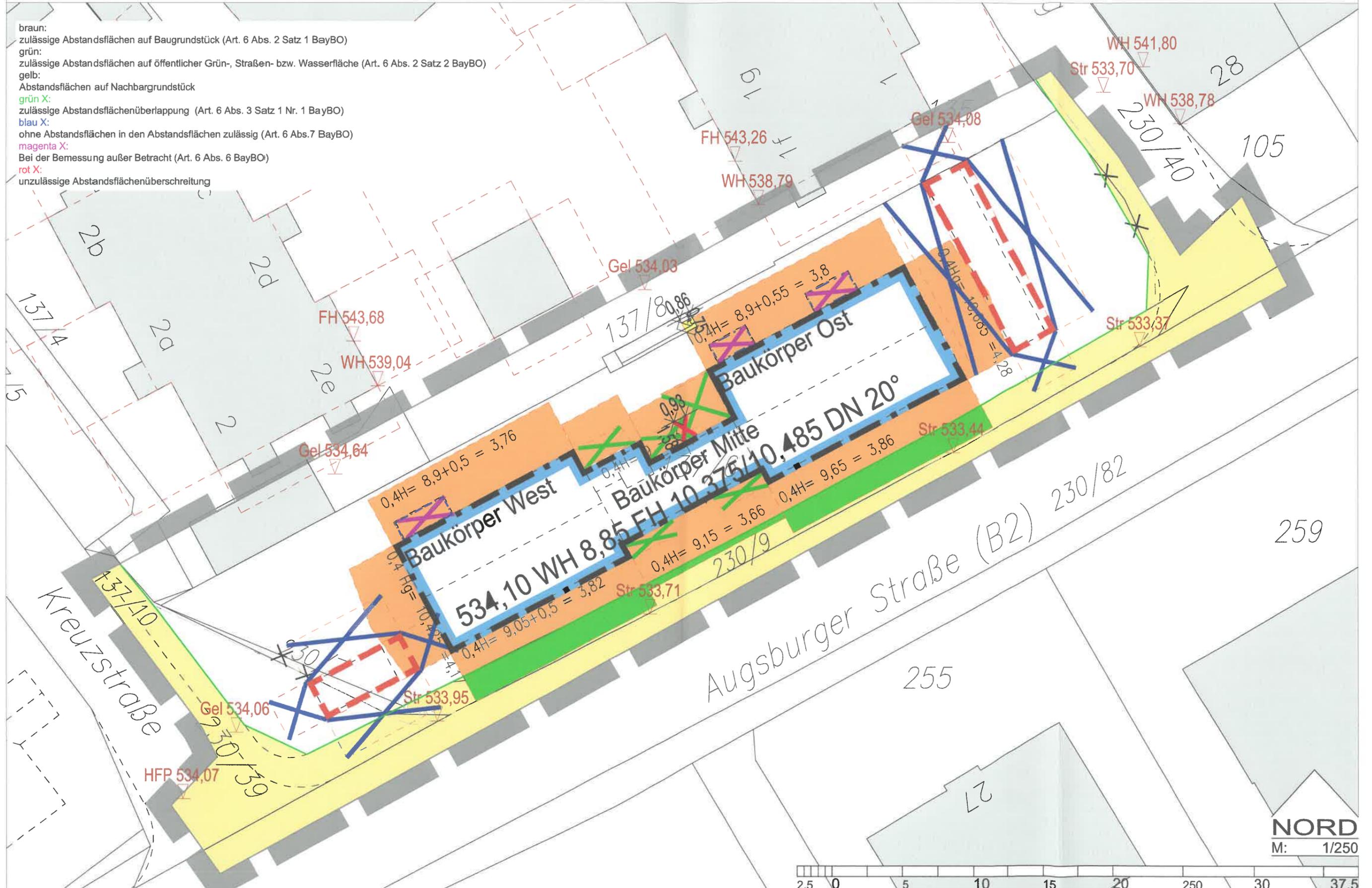
Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

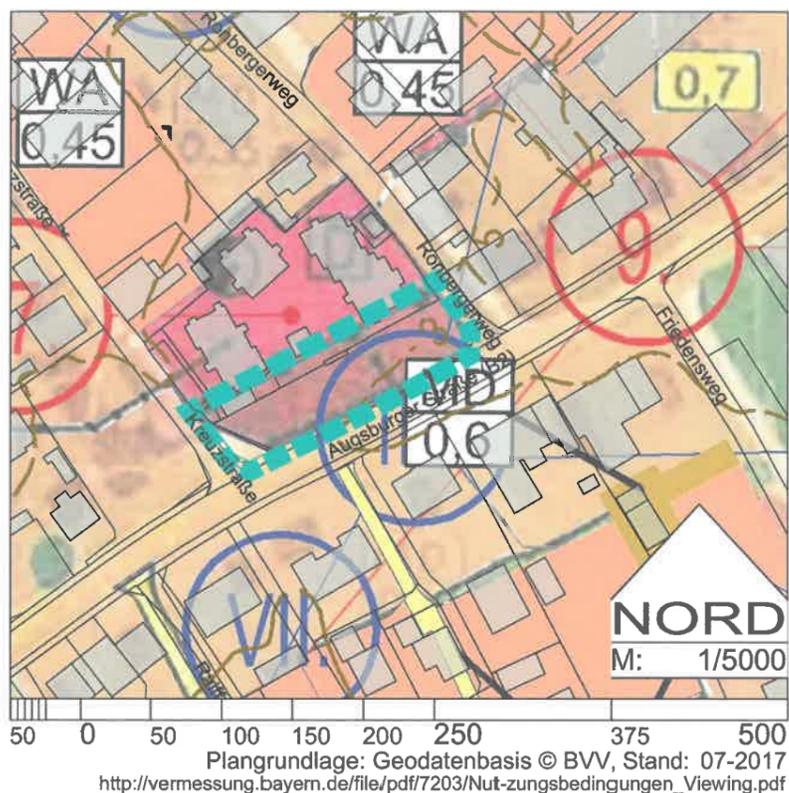


- braun: zulässige Abstandsflächen auf Baugrundstück (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO)
- grün: zulässige Abstandsflächen auf öffentlicher Grün-, Straßen- bzw. Wasserfläche (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO)
- gelb: Abstandsflächen auf Nachbargrundstück
- grün X: zulässige Abstandsflächenüberlappung (Art. 6 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BayBO)
- blau X: ohne Abstandsflächen in den Abstandsflächen zulässig (Art. 6 Abs.7 BayBO)
- magenta X: Bei der Bemessung außer Betracht (Art. 6 Abs. 6 BayBO)
- rot X: unzulässige Abstandsflächenüberschreitung



Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

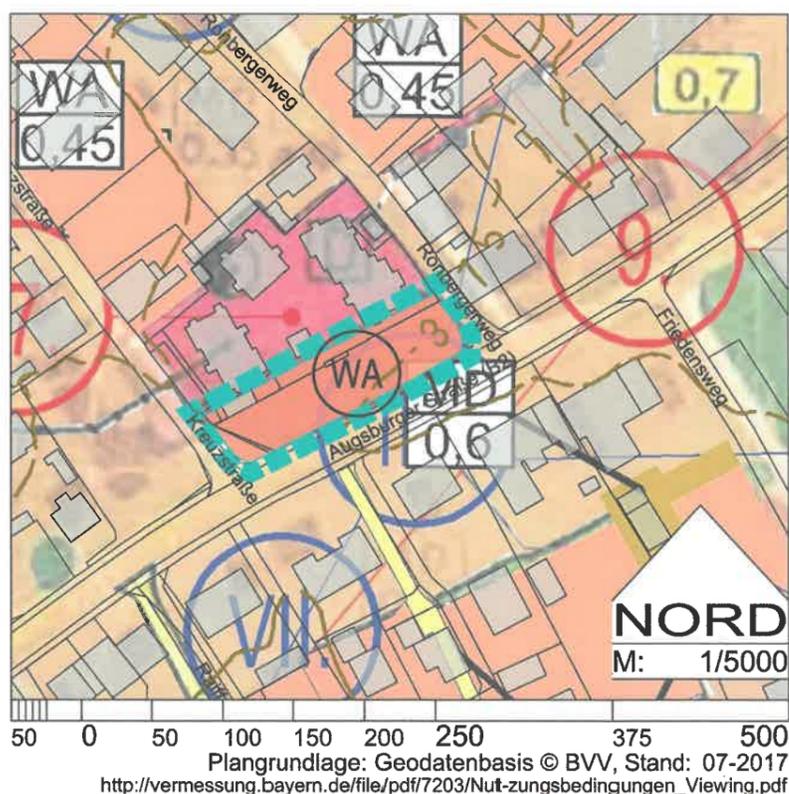
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



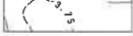
Zeichenerklärung der Darstellungen

-  Grenze der 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- BAUFLÄCHEN UND BAUGEBIETE**
-  Allgemeines Wohngebiet

Berichtigter Flächennutzungsplan i.d.F. 27.07.2021



Zeichenerklärung der Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung

-  Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung
-  Straßenname (z.B. Augsburgische Straße)
-  Höhenlinien mit Angabe von Metern über NN (z.B. 533,75 m ü.NHN)

ausgefertigt 22. Sep. 2021
 Mammendorf,
Josef Heckl
 Josef Heckl
 Erster Bürgermeister

