

Gemeinde Mammendorf Landkreis Fürstentfeldbruck



5. Änderung des Bebauungsplans „ORTSMITTE: Friedensweg/Zum Seefeld“

Datum: 11.12.2012, 17.09.2013

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

Präambel:

§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

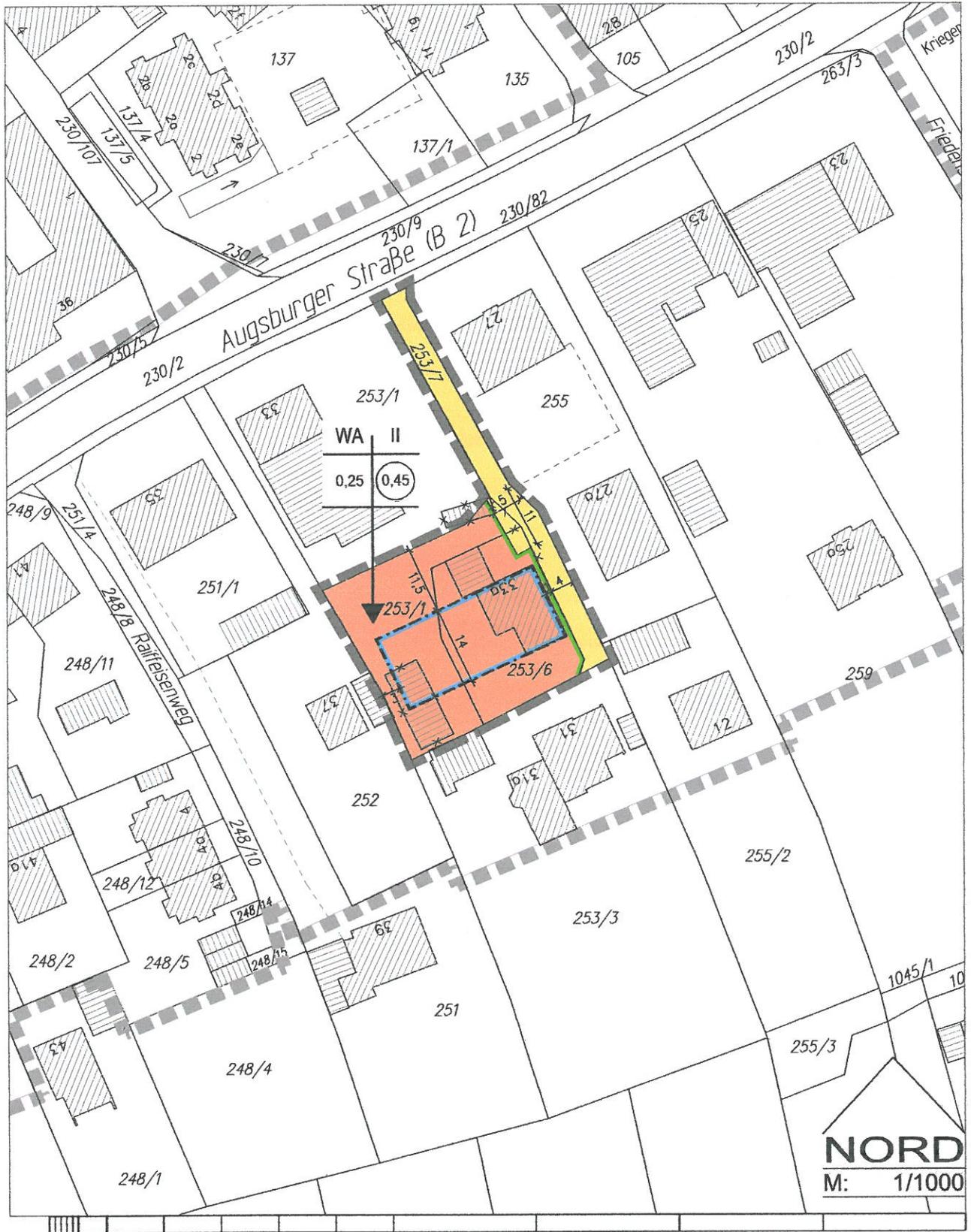
die **5. Änderung** des Bebauungsplanes „Ortsmitte: Friedensweg/Zum Seefeld“ als

SATZUNG.

Inhalt:

	Planzeichnung i.d.F. vom 17.09.2013
A	Festsetzungen durch Planzeichen
B	Festsetzungen durch Text
C	Hinweise
D	Verfahrensvermerke

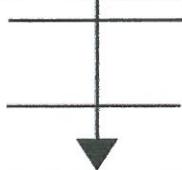
PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 17.09.2013



10 5 0 10 20 30 40 50 75 100 125 150
Plangrundlage © Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Stand: 10-2012

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

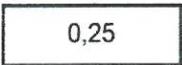
Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplans



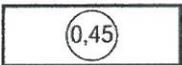
Nutzungsschablone mit Zuordnungspfeil zur Aufnahme von Angaben über Art der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ)



Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO Offene Bauweise zulässig.



Zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,25



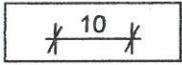
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, hier 0,45



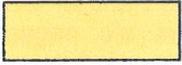
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2



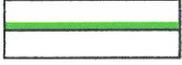
Baugrenze



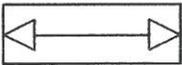
Maßangaben in Metern, hier z.B. 10,0 m



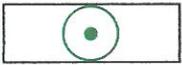
öffentlich Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



entfällt
Vorgeschriebene Haupt-Firstrichtung



entfällt
Bestehender Laubbaum, zu erhalten



entfällt
zu pflanzender Laubbaum



entfällt
im Flächennutzungsplan verzeichneter Grünzug mit Pflanzgebot siehe Pflanzgebot B. 8., Seite 7 (des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt, mit seinen geänderten, entfallenden und ergänzten Festsetzungen, innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches, zum Teil den Bebauungsplan „Ortsmitte: Friedenstraße/Zum Seefeld“ i.d.F. vom 17.09.1996 und dessen 4. Änderung i.d.F. vom 21.06.2011.
Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes fort.
3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2 **entfällt**
Flächen von Räumen in Nichtvollgeschossen, auch wenn sie nicht als Aufenthaltsräume bezeichnet werden, sind nach Maßgabe des § 20 Abs. 3 BauNVO der Bruttogeschosfläche hinzuzurechnen, sofern die Räume nach Größe und Eigenart zum späteren Ausbau geeignet sind.
 - 3.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.
4. Garagen und Stellplätze

- 4.3. Oberirdische Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Dabei müssen zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mind. 5 m Länge vorhanden sein.
6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
- 6.2 a Der Hauptfirst muss über die länger Seite der Hauptgebäude verlaufen.
13. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
14. Die Baugrenzen dürfen mit erdgeschossigen Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordneten eingeschossigen Anbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

C HINWEISE

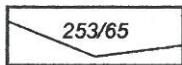
7. Bodendenkmale
Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
Aufgrund der unmittelbaren Nähe des kartierten Bodendenkmals 1-7732-0024 (Bestattungsplatz des früheren Mittelalters) ist bei Bauvorhaben und Erdarbeiten eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- 11 a) Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 11 c) 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 europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). 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.
12. Hinweise durch Planzeichen



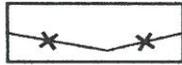
Bestehendes Gebäude mit Hausnummer, hier z.B. 33



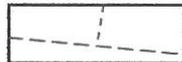
Abzubrechende Gebäude



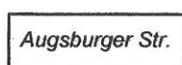
Bestehende Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer, hier z.B. 248/5



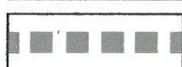
Aufzuhebenden Flurstücksgrenzen



Topographische Abgrenzung (z.B. Straßen, Wege, Nutzungen)



Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Augsburgische Straße



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Ortsmitte: Friedensweg/Zum Seefeld i.d.F. vom 17.09.1996

Ausgefertigt
Mammendorf,

Johann Thurner
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

D VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.12.2012 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2012 hat in der Zeit vom 01.07.2013 bis 01.08.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.09.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.09.2013 als Satzung beschlossen.



Mammendorf, den **15. Okt. 2013**

Johann Thurner
1. Bürgermeister

14. Okt. 2013

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist damit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 17.09.2013 liegt bei der Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Mammendorf, den **15. Okt. 2013**

Johann Thurner
1. Bürgermeister

Gemeinde Mammendorf Landkreis Fürstenfeldbruck



5. Änderung des Bebauungsplans „ORTSMITTE: Friedensweg/Zum Seefeld“ Begründung

Datum: 11.12.2012, 17.09.2013

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

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	3
4.	Verfahren	6
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	6
6.	Festsetzungen und Hinweise	7
7.	Wesentliche Auswirkungen	8

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich liegt im Ortskern von Mammendorf, südlich der „Augsburger Straße“ (B 2) im rückwärtigen Grundstücksbereich, der sogenannten zweiten Bauzeile. Die Entfernung zum Rathaus beträgt ca. 300 m.



Abb. 1: Digitales Orthophoto 2012 © LVG Bayern mit Änderungsbereich

1.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, als weitere Maßnahme der Innenentwicklung, eine brach gefallene Fläche der Wohnbebauung zuzuführen und die Erschließungssituation zu verbessern.

Hierzu wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 1.145 m²) und eine „öffentliche Verkehrsfläche“ (ca. 330 m²) festgesetzt.

Dabei wird teilweise von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans abgewichen.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Änderungsbereich umfasst einen rechteckigen Bereich, mit den Abmessungen von ca. 33 m x 39 m, und einer pfeifenstilartigen Verlängerung nach Norden (ca. 1.475 m²). Das Gelände ist als eben zu bezeichnen und weist einen geringen Gehölzbestand in den Hausgärten auf. Der Änderungsbereich ist mit einem ein-einhalb bzw. zweigeschossigen Wohngebäude mit Satteldach, sowie einer Doppelgarage, und einem ungenutzten eingeschossigen Nebengebäude bebaut.

Umgeben wird der Änderungsbereich im Norden durch zwei- bis dreigeschossige gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude und im Osten, Süden und Westen durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude.

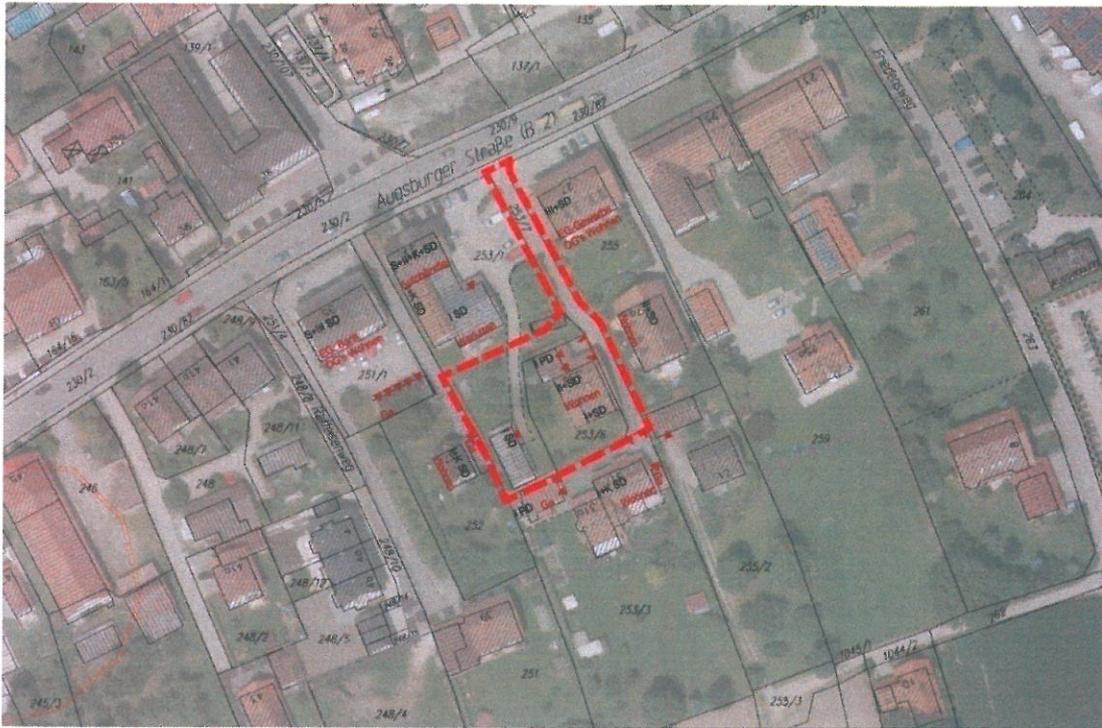


Abb. 2: Digitales Orthophoto DOP 20 von 2009

2.2. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der „Augsburger Straße“ über einen privaten Stichweg mit einer Breite von ca. 4,1 m.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle an der Espenstraße (839 Vogach - FFB) oder an der Münchener Straße (838 Tegernbach - Fürstenfeldbruck).

2.3. Grundwasserverhältnisse

Die Grundwassersituation im Bearbeitungsgebiet lässt sich anhand der vorliegenden Messungen der ca. 280 m entfernten Messstelle Mammendorf 503/16184 ableiten. Hier wurden in den letzten Jahren Grundwasserstände (530,30 m ü.NN) von im Mittel ca. 3 m unter dem Gelände (533,85 m ü.NN) gemessen. Der HHW wurde mit 532,20 m ü.NN gemessen.

2.4. Technische Versorgung

- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Mammendorf. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.
- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Bullachstraße 27, Fürstenfeldbruck.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist mit 6 Mbit/s über 95 %¹ und mit 16 Mbit/s zu 50 % bis 95 % gegeben.
- Die Voraussetzungen für die Versorgung des Gebietes durch das Netz der Erdgas-Südbayern liegen vor.

2.5. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Mammendorf.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der qualifizierte Bebauungsplan „Ortsmitte: Friedensweg/Zum Seefeld“ i.d.F. vom 17.07.1996, bekannt gemacht am 07.10.1996 und dessen 4. Änderung i.d.F. vom 21.06.2011. Das Plangebiet ist somit nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

¹ Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

3.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 26.06.1981 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 11.03.1981 Nr. 420-6101 FFB 16-1/80 genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan 26-mal geändert und mehrmals berichtigt. Dabei betrifft die 9. Änderung² des Flächennutzungsplanes genauso das Planungsgebiet wie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes, die mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes³ durchgeführt wurde.

Die 29. Änderung (Verlegung Bundesstraße B 2) befindet sich momentan in der Vorbereitung.

Der Flächennutzungsplan stellt für den größten Teil des Änderungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GFZ von 0,45 dar und für zwei kleine Bereiche „Grünfläche“ bzw. „Dorfgebiet“ dar. Umgeben wird der Änderungsbereich im Norden mit „Dorfgebiet“, im Osten, Süden und Westen durch „Allgemeines Wohngebiet“.

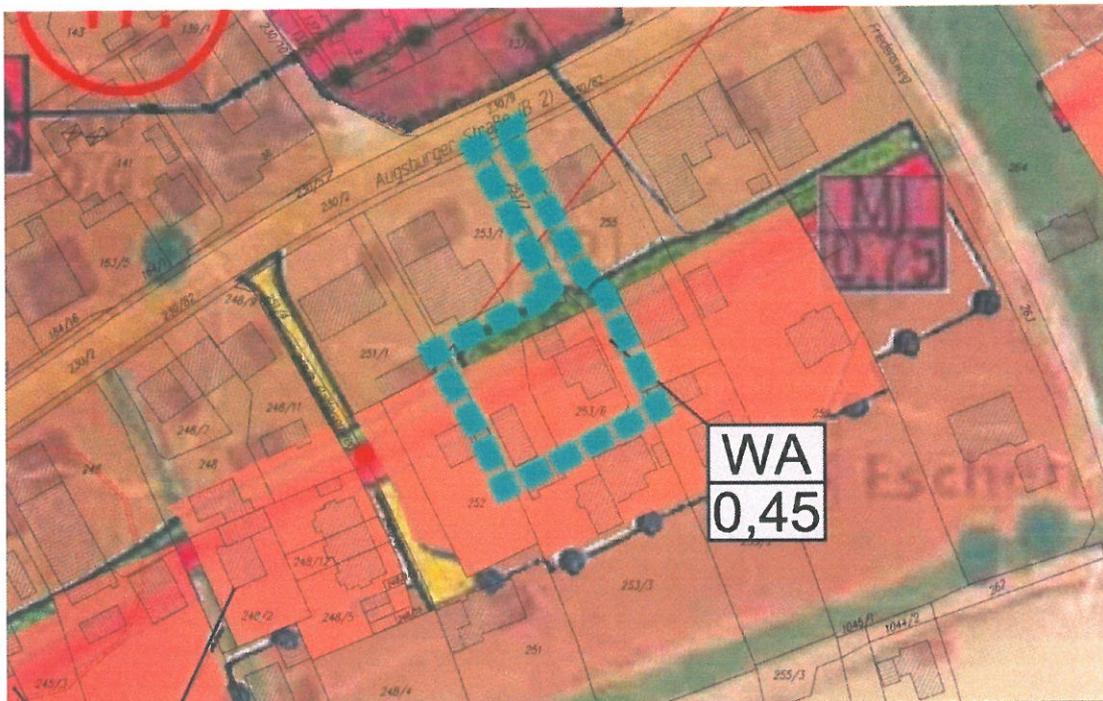


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d.F. vom 26.06.1981 inkl. 9. Änderung und Abgrenzung der Teilbereiche

3.3. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan wurde mit der 1. Änderung i.d.F. vom 29.04.1997 einmal geändert. Die 2. Änderung (Fl.-Nrn. 238, 238/6) wurde nach dem Aufstellungsbeschluss am 16.10.2001 nicht mehr weitergeführt. Sodass mit der 3. Änderung i.d.F. vom 30.03.2011 (Fl.-Nr. 261T) die eigentliche zweite Änderung erfolgte. Mit der 4. Änderung i.d.F. vom 21.06.2011 wurde, als Maßnahme der Innenentwicklung, die Grund- und Geschossfläche (mit Entfall der Anrechnungsvorschriften der Geschossflächenzahl) erhöht. Dadurch wurde der Bebauungsplan ein drittes Mal geändert und auch der Flächennutzungsplan berichtigt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den nördlichen Teil (ca. 360 m²) als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“ (§ 5 BauNVO) und für den südlichen Teil (ca. 1.000 m²) ein „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ im MD 0,4 bzw. WA 0,25) mit einer Überschreitung der Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (im MD 50 vom Hundert bzw. WA 100 vom Hundert) und die Geschossflächenzahl (GFZ im MD 0,6 bzw. WA 0,45) bestimmt. Wobei im MD die Berechnung inklusive der Flächen für Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen erfolgt, im WA hingegen nicht und ist gesetzlich geregelt und die Zahl der Vollgeschosse (MD mit II bzw. WA mit II) festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen als Baufenster festgesetzt.

Als Festsetzung zur Grünordnung wird ein Pflanzgebot für den im Flächennutzungsplan verzeichneten Grünzug und fünf „bestehende Laubbäume, zu erhalten“ und 2 „zu pflanzender Laubbaum“ festgesetzt.

² i.d.F. vom 30.07.1996

³ i.d.F. vom 21.06.2011

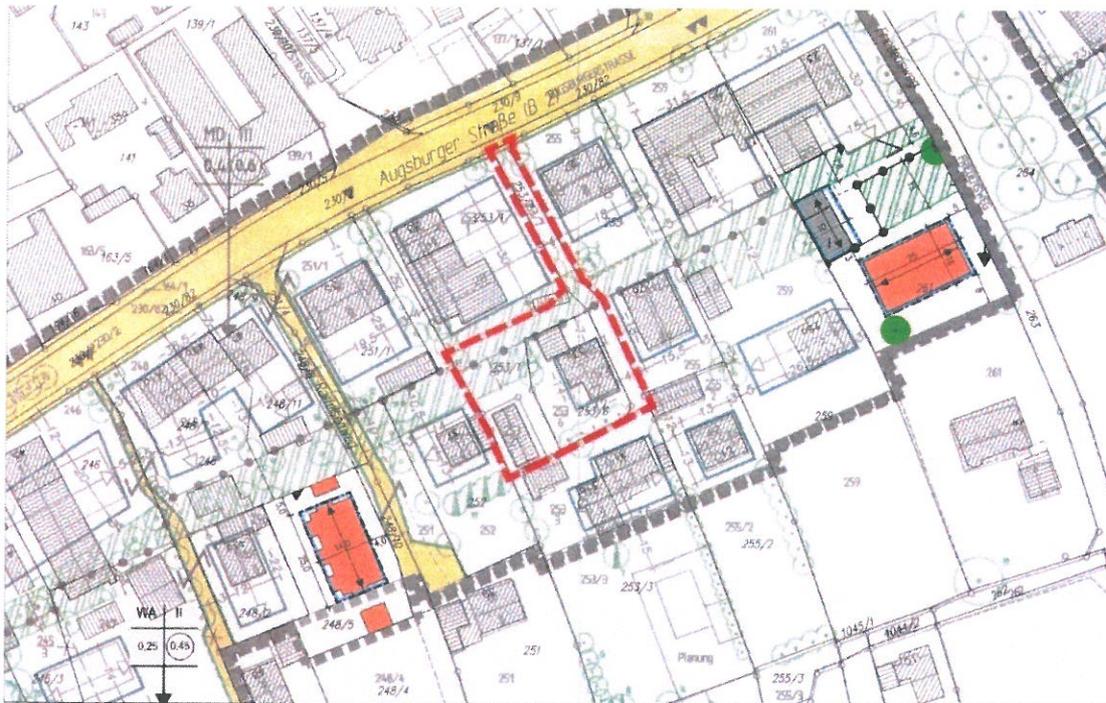


Abb. 4: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Ortsmitte: Friedensweg/Zum Seefeld“, Änderungsbereich (rot)

Ferner werden Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen (Anzahl und Lage), Erschließung (Zufahrtsbreiten), Grünordnung - Grünzug/Bäume, Einfriedung, getroffen. Gestalterische Festsetzungen gelten für Fassadenmaterial (Putzfassade), Dachform (Satteldach), Dachneigung (30° bis 45°), Firstrichtung, Kniestockhöhen (max. 0,6 m), Dachaufbauten (Dachgauben, Dachflächenfenster), gemeinsame Grenzgaragen (Abstimmung in der Höhenentwicklung und Dachneigung), Überschreitungen für die Baugrenzen (durch Erker, Balkone), Werbeanlagen (nicht über 3,5 m Höhe) und Einfriedung (max. 1,2 m).

Des Weiteren werden die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO 1994) angeordnet.

3.4. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde Mammendorf hat folgende Satzungen erlassen:

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

3.5. Bauschutzbereich

Für den Militärflugplatz Fürstenfeldbruck bestand bis zur Aufgabe der fliegerischen Nutzung ein Bauschutzbereich (gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2b LuftVG).

Mit Bekanntmachung der Regierung von Oberbayern⁴ wurden die Bauschutzbereiche des ehemaligen Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck (gem. § 18 LuftVG) aufgehoben.

3.6. Bodendenkmal

Eine Datenabfrage beim Landesamt für Denkmalschutz ergab, westlich in ca. 90 m Entfernung das kartierte Bodendenkmal:

D-1-7732-0024

- *Bestattungsplatz des frühen Mittelalters, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.*

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum kartierten Bodendenkmal rechnet das Landesamt für Denkmalpflege⁵ mit der Ausdehnung in den Planbereich. Demnach bedarf es vor Beginn der Erdarbeiten grundsätzlich einer Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG, die in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

⁴ Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern - Bekanntmachung vom 02.04.2012 Az 25-30-3736-FFB-1-12
⁵ Stellungnahme vom 17.07.2013 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes 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, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar⁶.

Erfasst werden solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, - innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 286 m² und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der 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 ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes, der eine festgesetzte Grundfläche von ca. 468 m² (+41 m²) ausweist. In Addition ergibt sich eine festgesetzte Grundfläche 6.179 m² (+1.241 m²).

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz⁷) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁸ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB), es wird davon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie⁹ oder der Vogelschutzrichtlinien¹⁰) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) von ca. 318 m² auf ca. 286 m² (- 32 m²) reduziert. Da der Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zugeordnet ist, 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 weitgehende Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Änderung zu kompensieren.

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird am Konzept des organisch gewachsenen Straßendorfes festgehalten. So wird an der Entwicklung eines Ortsmittelpunktes (am jetzigen Rathaus) und einer modernen Wohn- und Geschäftsstraße unter Berücksichtigung der Belange der verbleibenden landwirtschaftlichen Anwesen beibehalten.

⁶ 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

⁷ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

⁸ 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 Nr. L1 197 S. 30

⁹ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

¹⁰ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

5.2. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. Durch die bestehende bzw. verbreiterte öffentliche Verkehrsfläche wird sichergestellt, dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Im mittleren Bereich der neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird die Größe einer Feuerwehraufstellfläche¹¹ vorgesehen.

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

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

6. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

6.1. Vorgehen

In der Änderung des Bebauungsplanes werden die in der Planzeichnung verwendeten Festsetzungen und Hinweise erläutert. Nur die geänderten bzw. ergänzten textlichen (und teilweise entfallenden) Festsetzungen und Hinweise werden in entsprechender Nummerierung aufgeführt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes zurückgegriffen. Sind Festsetzungen und Hinweise nicht explizit geändert und ergänzt worden, gelten die des ursprünglichen Bebauungsplans i.d.F. vom 17.09.1996 weiter. Durch die 5. Änderung werden, innerhalb des Geltungsbereichs, die Festsetzungen der 4. Änderung vollständig ersetzt. Da mit der 4. Änderung der Flächennutzungsplan berichtigt wurde wird deswegen die 4. Änderung im Geltungsbereich nicht aufgehoben.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets wird um ca. 4 m in Richtung Norden ausgedehnt und das Dorfgebiet entsprechend verkleinert.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie bisher, durch Grundflächen-, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten.

Wie in den bisherigen 4. Änderung werden die Überschreitungsregelungen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen aufgenommen, um die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit 0,6 unterschritten. Auch sind die gewählte 100 % Überschreitung der GRZ durch die Anrechnung von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO städtebaulich im Ortskern von Mammendorf vertretbar.

Wie bereits in der 4. Änderung umgesetzt soll der Dachgeschossausbau erleichtert werden und so vermehrt Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Damit entfällt die Regelung zur Mitrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen. Dies trägt auch dem Belang des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB) und der Eigentumbildung der Bevölkerungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Rechnung.

6.3.1. Überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise

Um im westlichen Grundstücksbereich eine Bebauung zuzulassen wird das bestehende 14 m tiefe Baufenster, bis zu 3 m an die Grundstücksgrenze vergrößert. Dies ist ausreichend, um das gewünschte Baurecht umzusetzen und schafft eine hohe Flexibilität für den Bauwerber. Die Flächen für Garagen können im WA auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

Wie bereits in der 4. Änderung umgesetzt, wurde der Gestaltungsspielraum für die Bauwerber erhöht. So wurde festgesetzt, dass Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Anbauten die Baugrenzen überschreiten dürfen. Die zusätzlichen Regelungen gehen nur geringfügig über die ohnehin gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten (Baugrenzen: § 23 Abs. 3 BauNVO bzw. bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen: Art. 6 Abs. 8 Nr. 6 BayBO) hinaus und sind deshalb städtebaulich und nachbarrechtlich von geringer Bedeutung.

Wie in der bisherigen 4. Änderung wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan klargestellt, dass die Festsetzung zur offenen Bauweise erhalten bleibt.

¹¹ Aufstellfläche nach DIN 14090 Ziffer 4.3.1 mit einer Abmessung von 5 m x 11 m

6.3.2. Grünordnung

Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden im Grundsatz beibehalten. Allerdings wird auf die zeichnerischen Festsetzung zur Grünordnung verzichtet. Die bisher als zu erhalten festgesetzten fünf bestehende Laubbäume entfallen, da es sich um eine Gehölzpflanzung in Form einer Hecke handelt. Die als zu pflanzend festgesetzten Laubbäume können, um die Bebaubarkeit zu erhöhen, entfallen. Eine entsprechende Durchgrünung des Baugrundstücks erfolgt über die bisherige Festsetzung Ziffer 8c¹² des rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Die im Flächennutzungsplan nur noch mit 5 m dargestellte Grünfläche entfällt, wie dies bereits in der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorbereitet wurde. Auf die Durchgrünungsfestsetzung Ziffer 8d¹³ für den Grünzug wird deswegen verzichtet.

6.3.3. Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden im Grundsatz beibehalten. Lediglich auf die zeichnerische Festsetzung der Hauptfirstrichtung durch Planzeichen wird verzichtet und durch eine textliche Regelung abgelöst, da es im Bereich der zweiten Bauzeile städtebaulich nicht erforderlich gesehen wird eine Firstrichtung zwingend festzuschreiben.

6.3.4. Verkehrsfläche

Die bestehende Zufahrt (Fl.-Nr. 253/7) wird, mit der Feuerwehraufstellfläche¹⁴, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ist erforderlich um sowohl die Erschließung der bestehenden Wohngebäude (Augsburger Straße 31, 31a und 33a) als auch die Neubebauung zu sichern.

Auf eine nachrichtliche Übernahme der Sichtfelder kann verzichtet werden, da die Anfahrtssicht (mit einem Abstand von 3 m zum Fahrbahnrand und einer Schenkellänge von 70 m) innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen kommt.

6.3.5. Abstandsflächen

Im Änderungsbereich werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im Wohngebiet ein Abstand von 1 H (neben dem Schmalseitenprivileg H/2 des Art. 6 Abs. 6 BayBO) bzw. mindestens 3 m. Sie dienen den gesunden Wohnverhältnissen, dem Sozialabstand, dem Wohnfrieden und der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

6.3.6. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, zurückhaltend. Weitere Maße, die durch Planzeichen festgelegt wurden, sind messtechnisch zu ermitteln.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

7.1. Städtebauliche Werte

Bereich	Bauland ist	GRZ 0,40	GFZ 0,60	Bauland neu	GRZ 0,40	GFZ 0,60
MD	ca. 170 m ²	GR 68 m ²	GF 102 m ²	ca. 0 m ²	GR 0 m ²	GF 0 m ²
MD Zufahrt	ca. 190 m ²	GR 76 m ²	GF 114 m ²	ca. 0 m ²	GR 0 m ²	GF 0 m ²
Davon Grünstreifen	ca. 210 m ²					
Veränderung					-GR 68 m ²	-GF 102 m ²
	Bauland ist	GRZ 0,25	GFZ 0,45	Bauland neu	GRZ 0,25	GFZ 0,45
WA	ca. 1.000 m ²	GR 250 m ²	GF 450 m ²	ca. 1.145 m ²	GR 286 m ²	GF 515 m ²
WA Zufahrt	ca. 115 m ²	GR 29 m ²	GF 52 m ²	ca. 0 m ²	GR 0 m ²	GF 0 m ²
Davon Grünstreifen	ca. 115 m ²					
Veränderung					GR 36 m ²	GF 65 m ²
Verkehrsfläche				ca. 330 m ²		
Veränderung					-GR 32 m ²	-GF 37 m ²
Summe	ca. 1.475 m²	GR 318 m²	GF 552 m²	ca. 1.475 m²	GR 286 m²	GF 515 m²

Tab. 1: Bauliche Nutzung Grundflächenzahl (grün: Vergrößerung, rot: Verkleinerung)

¹² „Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein Baum mit mind. 3 m Höhe zu pflanzen. Bestand sowie durch Planzeichen festgesetzte zu pflanzende Bäume sind anrechenbar.“

¹³ „Die Bepflanzung des Grünzuges soll mit heimischen Sträuchern erfolgen. Je 5 qm ist eine Pflanze erforderlich.“

¹⁴ Aufstellfläche nach DIN 14090 Ziffer 4.3.1 mit einer Abmessung von 5 m x 11 m

7.2. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die neu festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird in einem weiteren Verfahren als Eigentümerweg gewidmet.

7.3. Bodenordnung

Lagebezeichnung	Art	Größe
Fl.-Nr. 253/7,	Öffentliche Verkehrsfläche Bisher Fläche des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 3 BauNVO (190 m ² MD bzw. 115 m ² WA) faktische Verkehrsfläche	ca. 305 m ² ca. 4,1 m Breite ca. 74 m Länge
Fl.-Nr. 253/6T Augsburger Straße 33a	Öffentliche Verkehrsfläche Bisher Fläche des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 3 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet)	ca. 12 m ² ca. 2,9 m Breite ca. 4,3 m Länge
Fl.-Nr. 253/1	Öffentliche Verkehrsfläche Bisher Fläche des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 3 BauNVO (Dorfgebiet)	ca. 13 m ² bis ca. 2,9 m Breite ca. 7,0 m Länge

Dieser Eingriff begründet eine Entschädigung (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) durch Übernahme der Fläche. Anstelle der Übernahme kann die öffentliche Widmung der Fläche als Eigentümerweg (im Sinne eines „geeigneten Rechts“ § 40 Abs. 2 Satz 2 BauGB) erfolgen.

7.4. Auswirkungen

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

Durch die Nachverdichtung können zusätzlich ein bis zwei Wohnungen¹⁵ mit bis zu fünf Einwohnern¹⁶ neu entstehen. Die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen, wie Kinderspielplatz, Kindergarten-, Schul- und Friedhofsplätze können durch die vorhandenen Anlagen abgedeckt werden.

7.5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ferner wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen.



Abb. 5: rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit der 9. und 17. Änderung und Berichtigung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes

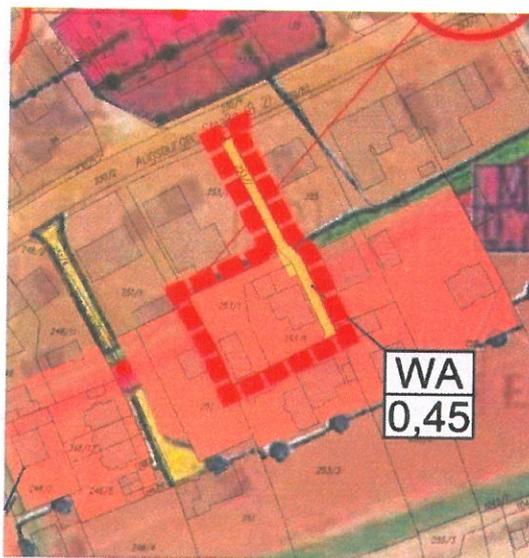


Abb. 6: Berichtigter Flächennutzungsplan

Der weitere Wegfall des Grünstreifens und damit verbunden die Vergrößerung des „Allgemeinen Wohngebietes“ entspricht, dem mit der 4. Änderung begonnene Ziel der Nachverdichtung. Ferner erfolgt die Darstellung der rückwärtigen Erschließung als „wichtige örtliche Straße“.

So wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

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

¹⁵ Wobei die zweite Wohnung in Form einer Einliegerwohnung entstehen kann

¹⁶ Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,64 Einwohnern je Wohnung.

7.6. Haftungsausschluss-Mitteilung

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 Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

Mammendorf,

11. Okt. 2013



Johann Thurner
Erster Bürgermeister



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

