

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Satzung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes
„Feldstraße“**

Fassung vom: 16.01.2018, 06.11.2018

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

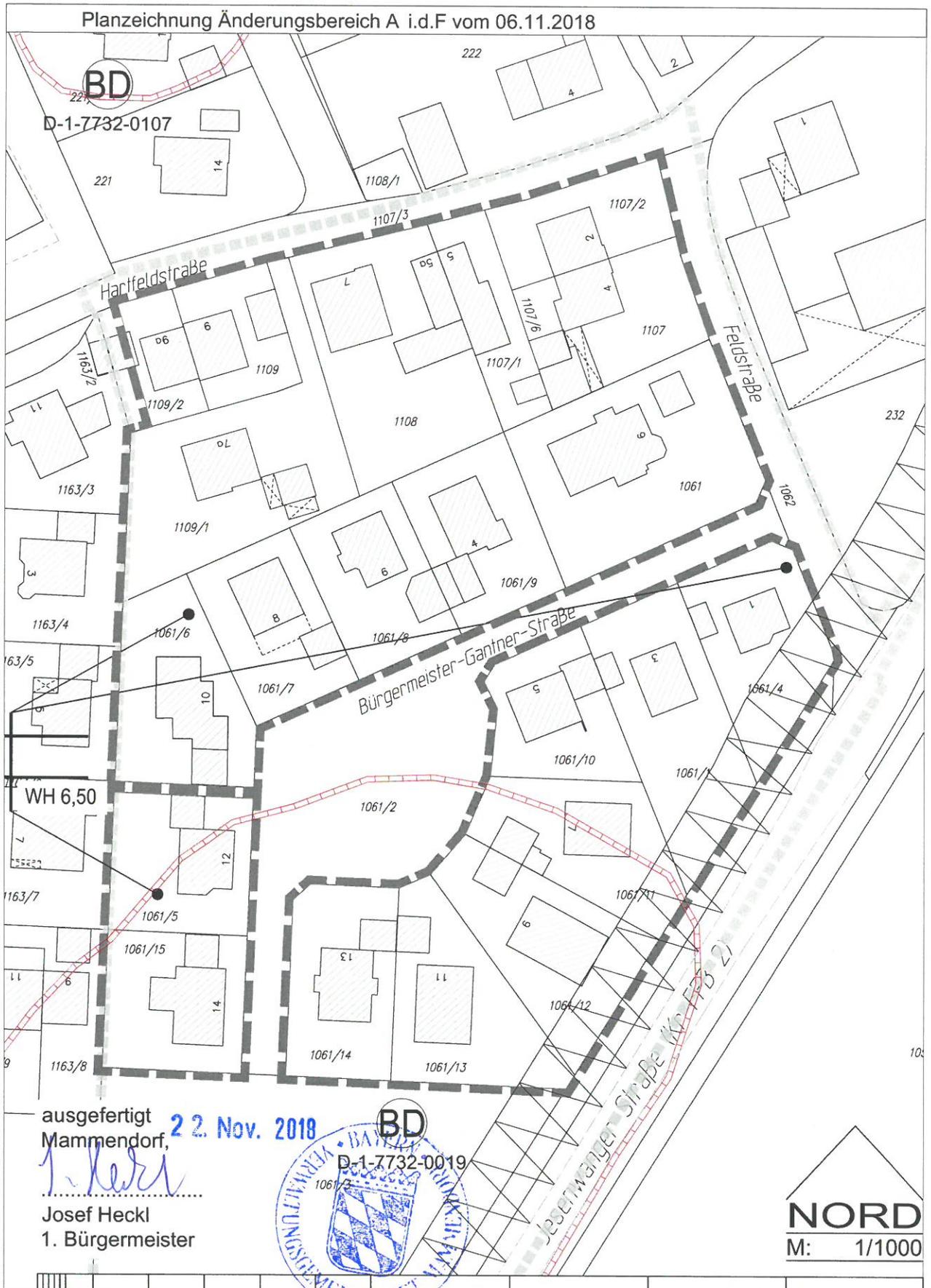
Inhalt:

Planzeichnung Änderungsbereich **A** i.d.F. vom 16.01.2018
Planzeichnung Änderungsbereich **B** i.d.F. vom 16.01.2018
A₁ geänderte FESTSETZUNGEN in den Änderungsbereichen **A** und **B**
A₂ geänderte FESTSETZUNGEN im Änderungsbereich **B**
B HINWEISE
VERFAHRENSVERMERKE

Präambel:

Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß

§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10, § 13 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diese 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) als **SATZUNG**



A₁ geänderte FESTSETZUNGEN in den Änderungsbereichen A und B

0. Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den Bebauungsplan „Feldstraße“ i.d.F. vom 29.01.1991. Im Übrigen gelten die nicht geänderten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Feldstraße“ i.d.F. vom 29.01.1991 fort.

1. Geltungsbereich



Räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung

3. Maß der baulichen Nutzung

d) **entfällt**

~~Die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß einschließlich der Treppenträume und Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschosßfläche mitzurechnen.~~

e) Die Grundstücksmindestgröße für Einzelhäuser beträgt 350 m²

~~Die Teilung von Baugrundstücken ist nur insoweit zulässig, als eine Grundstücksgröße von 400 m² nicht unterschritten wird.~~

f) Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50, überschritten werden.

5. Bauhöhe

a)

WH 6,50

traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut (z. B. 6,50 m)

b) Die traufseitige Wandhöhe darf bei eingeschossigen Häusern 3,90 m und bei zweigeschossigen Häusern 6,50 m nicht überschreiten.

7. Garagen und Nebenanlagen

a) Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:

- für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche¹ je 1 Stellplatz und
- für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche¹ je 2 Stellplätze.

Die Stellplatzanzahl für weitere Nutzungen richtet sich nach der Anlage zur GaStellV².

Als Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen mit begrünten Spalierwänden zulässig.

b) Garagen einschließlich deren Nebenräume sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauraum) zulässig. Dabei ist die „Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen“ (Ziffer A 10d des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes) und die „anbaufreie Zone“ (Ziffer B 4 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes) freizuhalten.

Direkte Zu- und Abfahrten

Zwischen Garagen einschließlich deren Nebenräume müssen Zu- und Abfahrten³ von mindestens 5 m Länge, gemessen von der der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, vorhanden sein.

Ausgenommen hiervon sind Carports (Stellplätze mit Schutzdach), deren Zu- und Abfahrten unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen haben, hier sind Zu- und Abfahrten von mindestens 1 m Länge zulässig.

Indirekte Zu- und Abfahrten

Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) müssen, einen Abstand von mindestens 1 m Länge von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Dies gilt nicht für die „als Fußweg bestimmte Verkehrsfläche“ (Ziffer 9c des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes – Geh- und Radweg von der Bürgermeister-Gantner-Straße zum Bürgermeister-Drexler-Bogen).

Im Bereich von Stellplätzen, Zu- und Ausfahrten von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Einfriedungen zulässig.

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

² **GaStellV**: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist

³ im Sinne von § 2 Abs. 1 GaStellV

- c) **entfällt**
Fläche für Garage-

A₂ Geänderte FESTSETZUNGEN im Änderungsbereich B

3. Maß der baulichen Nutzung

- a)  zulässige Grundfläche mit Flächenangabe, hier GR 137 m²
- b)  Geschossfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß, hier GR 228 m²
- g)  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a)  Baugrenze
- d) Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

6. Bauliche Gestaltung

- a)  vorgeschriebene Hauptfistrichtung

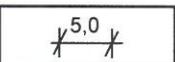
10. Grünordnung

- d)  Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen der festgesetzten Art und Größe (s. Ziffer 10 f des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes); die Pflanzung ist in einem Pflanzraster von 1x1 Meter auszuführen.

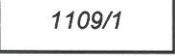
Es entfällt:

~~Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind darauf anrechenbar.~~

12. Maßangabe

-  Maßangabe in Metern, z.B. 5,0 m

B HINWEISE

1.  Bestehende Grundstücksgrenze
6.  Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer, z.B. 7a
7.  Bestehende Nebengebäude
9.  Flurstücksnummer, hier 1109/1
13. Plangrundlage
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage:
Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung,
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_viewing.pdf
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
15.  Umgrenzung von kartierten Bodendenkmälern, mit Kartierungsnummer
Hier z.B. 7732-0019, -1-7732-0019 „Körpergräber des frühen Mittelalters“

7732-0019

Aufgrund der vorhandenen kartierten Bodendenkmäler (D-1-7732-0019) und der weiteren in der Nähe vorhandenen (D-1-7732-0050/-0107 und /-0164) ist bei Bodeneingriffen jeglicher Art (Bauvorhaben und Erdarbeiten) im Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG

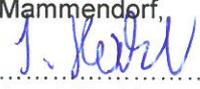
(Grabungserlaubnis) einzuholen. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

16.  Straßen-, Gemarkungs- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Feldstraße
17. Natürliche Radon-222-Aktivität
Der Geltungsbereich liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Radonvorsorgegebiet III. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei den Neubauten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration vorzusehen. Auf die Broschüre „Radon in Gebäuden“⁴ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration wird verwiesen
18.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Feldstraße“ i.d.F. vom 29.01.1991
19. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung⁵ erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, muss das gesammelte Niederschlagswasser auf den Grundstücken oberflächlich über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder, bei eingeschränkten Verhältnissen über unterirdische Anlagen (Rigolen oder Rohrrigolen) versickert werden.
Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN⁶ empfohlen.

Fürstenfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



ausgefertigt **22. Nov. 2018**
Mammendorf,

.....
Josef Heckl
1. Bürgermeister



⁴ www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

⁵ **NWFreiV**: Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, vom 01.10.2008, GVBl Nr. 21/2008 S. 777ff.

⁶ **BEN**: Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitung:
www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 18.01.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.2018 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 18.01.2018 hat in der Zeit vom 02.08.2018 bis 04.09.2018 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 06.11.2018 wurde vom Gemeinderat am 06.11.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Mammendorf, den **26. Nov. 2018**

Josef Heckl

Josef Heckl
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am **23. Nov. 2018** 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 § 215 Abs. 1 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 **26. Nov. 2018**

Josef Heckl

Josef Heckl
1. Bürgermeister

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes
„Feldstraße“**

Fassung vom: 16.01.2018, 06.11.2018

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	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	5
4.	Verfahren	8
5.	Planerische Konzeption	9
6.	Planinhalt	9
7.	Auswirkung der Planung	12

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Die Änderungsbereiche befinden sich im Allgemeinen Wohngebiet am südlichen Ortsrand von Mammendorf, westlich der Jesenwang Straße (Kreisstraße FFB 2) bzw. der Feldstraße und südlich der Hartfeldstraße.

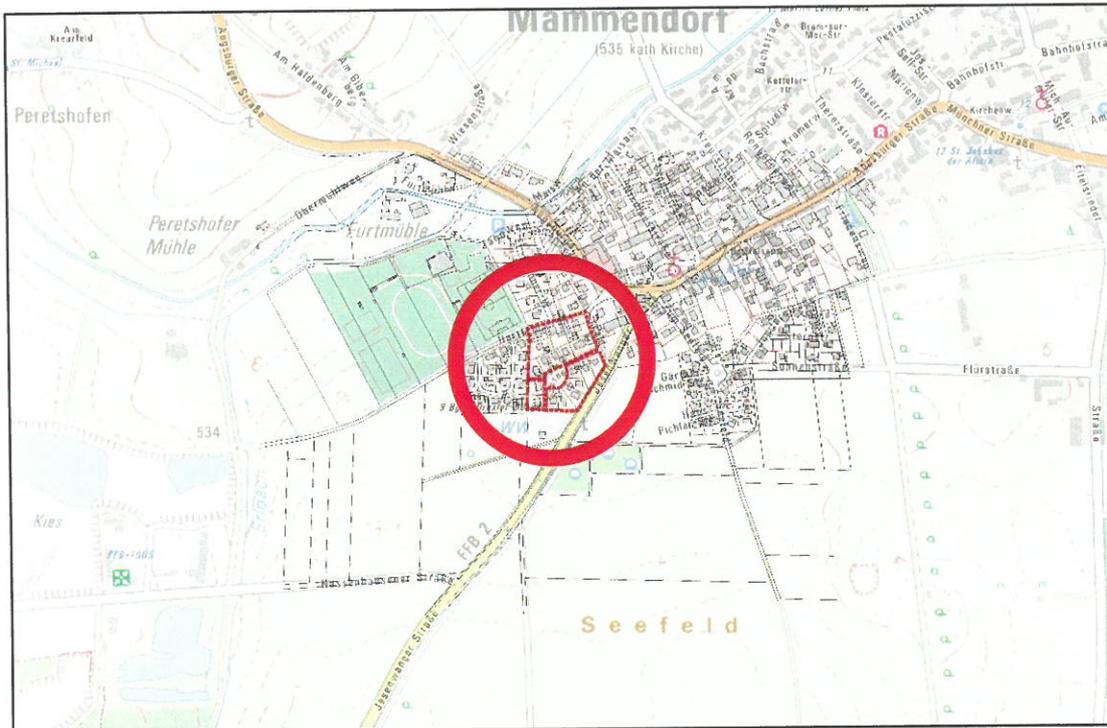


Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Ortskarte (DOK 2014/2015), Kartengrundlage: Geodatenbasis © BVV

1.2. Ziel und Zweck der Änderung

Die Gemeinde möchte als Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches ein noch gering genutztes Grundstück einer angemessenen baulichen Nutzung zuführen und im Zuge dessen im gesamten „Allgemeinen Wohngebiet“ das Maß der baulichen Nutzung (GFZ/WH) behutsam erhöhen.

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), insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderung an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sowie den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) berücksichtigt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das „Allgemeine Wohngebiet“ (14.560 m²) unverändert beibehalten.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Die zwei Änderungsbereiche liegen innerhalb des Bebauungsplanes „Feldstraße“:

- Der **Änderungsbereich A** umfasst vollständig das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (inklusive des Änderungsbereiches B).
- Der **Änderungsbereich B** besteht aus der Fl.-Nr. 1109/1 (Hartfeldstraße Nr. 7a).

Der Änderungsbereiche, mit Ausnahme der Fl.-Nr. 1061/2 (Bürgermeister-Gantner-Straße mit Spielplatz und Fußweg) wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Hartfeldstraße (Fl.-Nr. 1107/3),
- im Osten durch die westliche Grenze der Feldstraße (Fl.-Nr. 1062),
- im Südwesten durch das Straßenbegleitgrün entlang der Jesenwanger Straße (Kreisstraße FFB 2),
- im Süden durch die nördliche Grenze der Fl.-Nr. 1061/3 und
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Fl.-Nr. 1061/15 (Bürgermeister-Gantner-Straße Nr. 14), der Fl.-Nr. 1061/5 (Bürgermeister-Gantner-Straße Nr. 12), der Fl.-Nr. 1061/6 (Bürgermeister-Gantner-Straße Nr. 10), der Fl.-Nr. 1109/1 (Hartfeldstraße Nr. 7a) und in einem Abstand von ca. 4m (private Grünfläche) zur westlichen Grenze der Fl.-Nr. 1109/2 (Hartfeldstraße Nr. 9a).

Die Grundstücke sind mit ein- bis zweigeschossigen Gebäude mit Satteldach, eingeschossigen Garagen und Nebengebäuden bebaut. Es sind bis auf Fl.-Nr. 1061/9 (Bürgermeister-Gantner-Straße Nr. 4) mit einem kleinen Ladengeschäft (Uhren/Schmuck) nur Wohngebäude vorhanden. Bis auf drei Doppelhäuser (Hartfeldstraße Nrn. 5/5a, 9/9a und Feldstraß Nrn. 2/4) sind 16 Einzelhäuser mit dem typischen Gehölzbestand von Hausgärten vorhanden. Der Änderungsbereich ist als eben zu bezeichnen und liegt auf einer Höhe von etwa 536,0 m ü.NN.

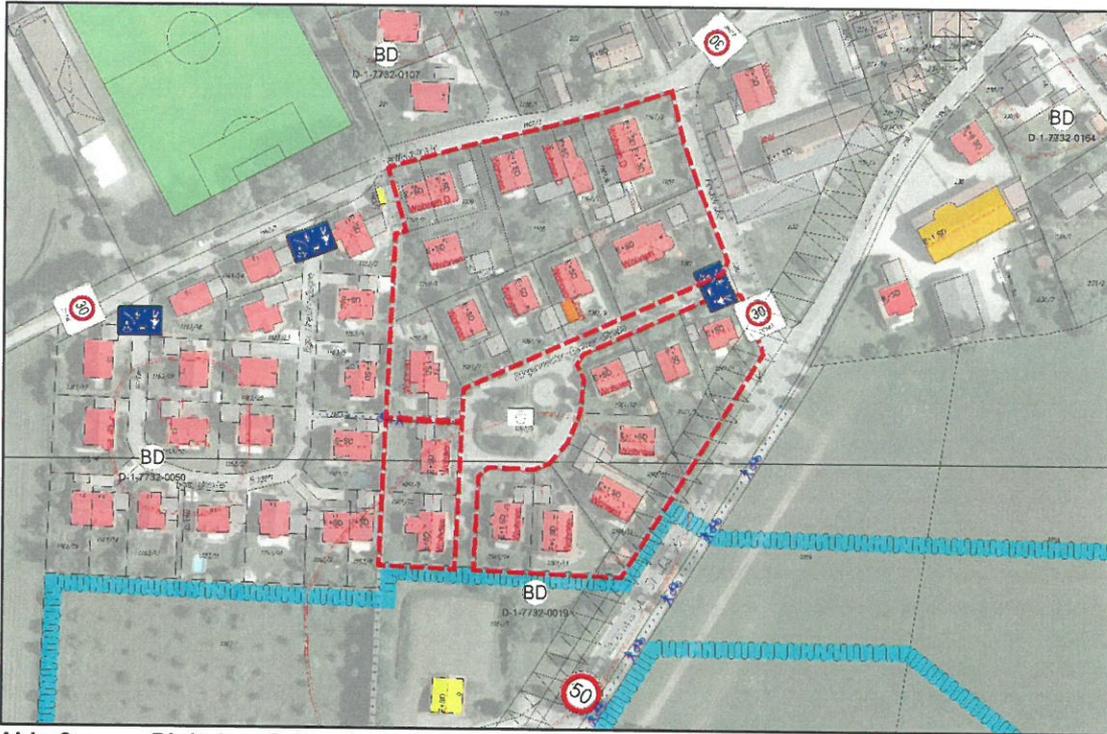


Abb. 2: Digitales Orthophoto (DOP20 vom 04.06.2015) Kartengrundlage: Geodatenbasis © BVV, mit Nutzungen (mittelrot: Wohnnutzung, grau: Garagen/Nebengebäude) und Änderungsbereiche (rot)

2.2. Natürliche Grundlagen

2.2.1. 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)“¹.

2.2.2. 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.“²

„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.“³

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie⁴ wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in

¹ Umwelt Atlas Bayern, Sandortauskunft Erdwärmekollektoren, Hartfeldstraße Nr. 7a, Datenabruf 05-2018“

² www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html

³ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“³ vom, 04/2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

⁴ 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

Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m³ (§ 124 StrlSchG⁵) festgeschrieben.

Nachdem die zuständige Landesbehörde noch bis zum 01.10.2019 Zeit hat Gebiete festzusetzen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen die Referenzwerte nach § 124 StrlSchG oder § 126 StrlSchG überschreitet.

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz⁶ eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von 129.809 Bq/m³ in der Bodenluft, damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet III**⁷ einstufen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration vorzusehen. Auf die Broschüre „Radon in Gebäuden“⁸ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration wird verwiesen.

2.2.3. Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind nicht vorhanden. Die Entfernung zur Maisach (Gewässer 3. Ordnung) beträgt ca. 195 m.

2.2.4. Grundwasser

Östlich in ca. 200 m Entfernung befindet sich auf einer Geländehöhe von 533,85 m ü.NN die Grundwasser-Station Mammendorf⁹ des Wasserwirtschaftsamtes München. Als Höchster Wasserstand (MHW) seit 1972: wurde 532,20 m ü.NN, als Mittlerer Wasserstand (MW) wurde 530,36 m ü.NN und als Niedrigster Wasserstand (NW) 528,33 m ü.NN gemessen.

2.2.5. Klimadaten

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

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr¹⁰): 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

2.3. Eigentumsverhältnisse

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

2.4. Potentiale zur Nutzung regenerativer Energiequellen

Der Energie-Atlas Bayern zeigt folgende Ressourcen auf:

- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde)“ eingestuft. Das geothermische Potential wird bei einer Ersteinschätzung¹¹ für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Hartfeldstraße Nr. 7a) bei Erdwärmesonden und als „möglich (Einzelfallprüfung“ und hinsichtlich Erdwärmekollektoren und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung als mittlerer Jahreswert von 1165-1179 kWh/m² und ein Jahresmittel der Sonnenscheindauer von ca. 1650 -1749 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 3,4 m/s ermittelt.
- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind in der Nähe nicht kartiert.

2.5. Vorbelastung des Plangebietes

2.5.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

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

2.5.2. Kampfmittel

Der Gemeinde Mammendorf sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

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)

⁵ 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)

⁶ www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl Radon-222- in der Bodenluft (Prognose), Datenabruf 04-2018

⁷ Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz: Radonvorsorgegebiete I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³, Radonvorsorgegebiete II: 40.000 bis 100.000 Bq/m³, Radonvorsorgegebiete III über 100.000 Bq/m³,

⁸ www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

⁹ Station Mammendorf 503, Messtellen-Nr. 16184

¹⁰ Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

¹¹ www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 10/2017

2.5.3. Verkehrsgeräusche

Der Änderungsbereich schließt im Südosten an die vorhandene Jesenwanger Straße (Kreisstraße FFB2) an und wird durch Verkehrsgeräusche beeinträchtigt.

Straße Kr FFB 2	Zählstellen- nummer	DTV_Kfz ¹²	SV	Veränderung	Prozentuale Veränderung
DTV ₂₀₀₀		5.244	k.D.	k.D.	k.D.
DTV ₂₀₀₅		6.318	289	+1074	+ 20,5 %
DTV ₂₀₁₀		5.703	356	-615	- 9,71 %
DTV ₂₀₁₅		k.D.	k.D.	k.D.	k.D.

Tab. 1: Straßenverkehrszählung

Die Verkehrsgeräusche wurden mit der Festsetzung Ziffer a 13 Immissionsschutz mit einer Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern Rechnung getragen.

2.5.4. Sport- und Freizeitgeräusche

Am nordwestlichen Eck des Änderungsbereiches, nördlich der Hartfeldstraße befindet sich das um ca. 2 Höhenmeter niedrig gelegene Fußballfeld des SC Mammendorf. Dadurch wird der Änderungsbereich durch Sport- und Freizeitgeräusche berührt. Da dieser Sportplatz war bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes (1988-1992) vorhanden war, müssten die Auswirkungen im damaligen Planverfahren wohl bereits berücksichtigt worden sein.

2.5.5. Kinderspielplatz

In mitten des Baugebietes auf Fl.-Nr. 1061/2 (Bürgermeister-Gantner-Straße" befindet sich ein kleinerer Spielplatz (ca. 560 m²). Von diesem können beim Kinderspiel Geräusche ausgehen. Gemäß § 22 Abs. 1a des BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Auch gemäß dem bayerischen Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen.

2.6. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt unverändert:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Hartfeldstraße an die überörtliche Bundesstraße B2 (Augsburger Straße) und die Bürgermeister -Gantner-Straße und Feldstraße an die überörtliche Kreisstraße FFB2 (Jesenwanger Straße).
- für Fußgänger und Radfahrer über die Mischnutzung mit dem MIV. Lediglich zwischen der Bürgermeister-Gantner-Straße und dem Bürgermeister-Drexler-Bogen erfolgt eine Trennung durch einen gemeinsamen Geh- und Radweg (VZ 240).
- für den ÖPNV über die im Mittel ca. 460 m entfernte Haltestelle Espenstraße (Regionalbus-Linien 822 Mammendorf ☺ - Jesenwang - Fürstenfeldbruck ☺, 839 Fürstenfeldbruck ☺- Tegernbach - und Ruftaxi AST 8800).
- Verkehrsrechtlich wurde auf der Feldstraße und der Hartfeldstraße eine Tempo 30-Zone (VZ 274.1), sowie für die Bürgermeister-Gantner-Straße wurde ein verkehrsberuhigter Bereich (VZ 325) angeordnet. Da die Jesenwanger Straße (Kreisstraße FFB 2) südöstlich des Geltungsbereichs innerorts liegt gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 26.06.1981 wurde von der Regierung von Oberbayern¹³ genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan 28-mal¹⁴ geändert, und achtmal berichtigt. Die 27. Änderung „Verlegung Bundesstraße B 2“, und die X. Berichtigung im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mammendorf Süd“ befinden sich im Verfahren.

Der Geltungsbereich ist seit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes¹⁵ als „Allgemeines Wohngebiet“ (GFZ 0,35) dargestellt, im Osten überlagert mit „Schutz- und Leitpflanzungen geplant“ und entlang der Kreisstraße mit „Bauverbotszone“ mit „Bäume geplant“.

¹² Quelle: BAYGIS-Kartendienst, Datenabruf: 05-2018

¹³ Bescheid vom 11.03.1981 Nr. 420-6101 FFB 16-1/80

¹⁴ 1. bis 19. Änderung, 21. bis 26. Änderung, 28. bis 30. Änderung

¹⁵ Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, vom 24.11.1987

Umgeben wird der Änderungsbereich im Norden und Osten durch „wichtige örtliche Straße“ darüber hinaus mit „Dorfgebiet“ (GFZ 0,35), im Südwesten durch „überörtliche Hauptverkehrsstraße vorhanden“ darüber hinaus „Flächen für die Landwirtschaft“ im Süden durch „Grünfläche“ überlagert mit „Wasserschutzgebiet“ und im Westen, seit der 6. Änderung¹⁶ „Allgemeines Wohngebiet“ (GFZ 0,4) durch Westen mit „Dorfgebiet“ (GFZ 0,8) bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“, im Süden durch „Fläche für die Landwirtschaft“ und im Westen durch „Grünfläche“

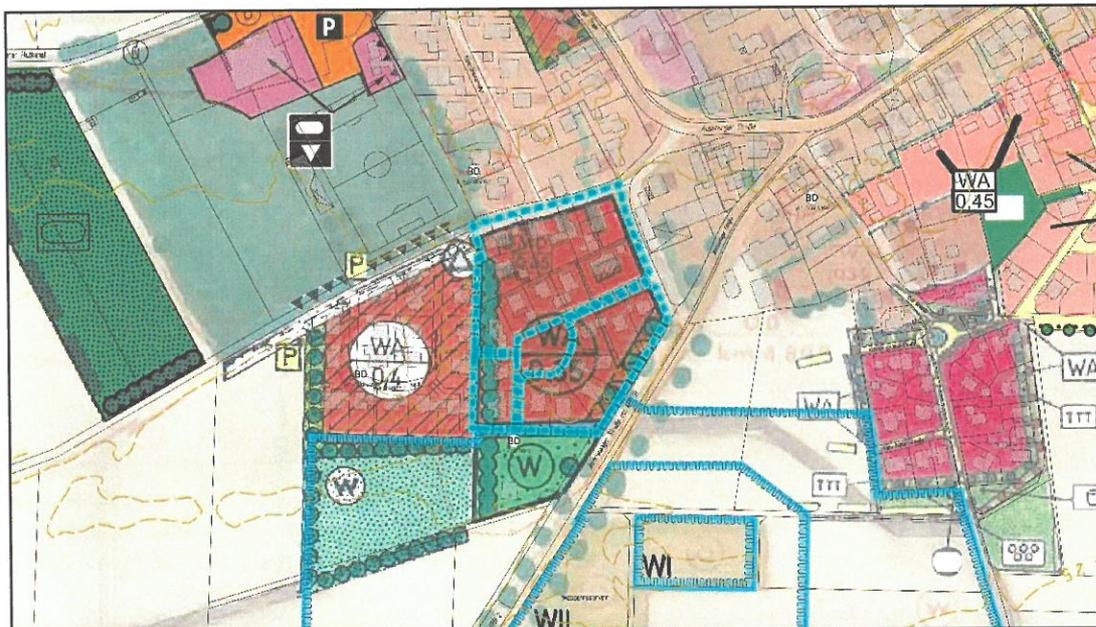


Abb. 3: Synopsen-Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit Änderung (cyan: Änderungsbereich)

3.2. Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Feldstraße“ i.d.F. vom 29.01.1991 setzt für den **Änderungsbereich A** und damit auch im **Änderungsbereich B**

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990) festgesetzt, wobei Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.
- Als Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,24), die Geschossflächenzahl (GFZ 0,4 inkl. der Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss einschließlich der Treppenträume und Umfassungswände) und die Zahl der Vollgeschosse (Z=2), die maximale Wandhöhe (eingeschossige 3,90 m und zweigeschossig 5,90 m) bestimmt. Zwar wird bei der Grundflächenzahl klargestellt, dass es sich um ein Höchstmaß handelt, allerdings wird hier nach wie vor von der 50 % Überschreitungsregelung für Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (damit GRZ 0,36) ausgegangen.
- Als Grundstücksmindestgröße werden 400 m² bestimmt.
- Es wird die offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit des Hausform des Einzelhauses festgesetzt. Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden erweiterter Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen getroffen, wobei Flächen für Garagen ausgewiesen werden. Wobei für den Änderungsbereich B (Hartfeldstraße NR. 7a, Fl.-Nr. 1109/1) mit ca. 1.142 m² wird ein Bauraum mit ca. 300 m² ermöglicht.
- Die bauliche Gestaltung wird durch Festsetzungen des Kniestockes (erdgeschossige Bebauung mit 0,50 m), der Sockelhöhe (0,30 m), der Firstrichtung, der Dachform (Satteldach) in naturroter Ziegeleindeckung, Dachneigung (E+D 36° bis 44° E+1 24° bis 30°, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf), der Dachauf- und -einbauten (unzulässige Dacheinschnitte, max. 2 Dachgauben pro Dachfläche), der Fassaden (weißer Putz, naturfarbenes Holz) das Längen und Breitenverhältnis (5:4), Regelungen zu Gebäudevorbauten (Glas, Loggien (unzulässig), Erkern (Vortreten um 2 m), Fester (stehendes Format mit Sprossen und Streben) und Einfriedungen (mit einer Höhe von 1,0 m, senkrechte Holzlattenzäune zur Straße, ansonsten Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung) festgelegt.

¹⁶ Architekt Eckardt, vom 13.06.1995

- Neben den Flächen für Garagen wird die Stellplatzanzahl je Wohnung (eine Garage und eine Stellplatz) und Nebengebäude (10 m² und 2,2 m Traufhöhe außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche) festgesetzt.
- Als Festsetzung zur Grünordnung werden entlang des westlichen Geltungsbereichs durch ein e5 m tiefe Ortsrandeingrünung (Pflanzrater 1 x 1 m), zu pflanzende Bäume durch Planzeichen und Text festgesetzt, wobei die Baum- bzw. Straucharten und die Mindestpflanzgrößen vorgegeben werden.
- Zum Immissionsschutz wurde bestimmt, dass bei den Wohngebäuden entlang der Kreisstraße FFB 2 (Jesenwanger Straße) keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur zu Kreisstraße zugewandten Gebäudeseite hin orientiert sein dürfen.

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Bayerische Bauordnung von 1982 zugrunde lag, sind die gesetzlichen Abstandsregelungen nach Art. 6 bzw. Art 7 BayBO 1982 zu berücksichtigen.



Abb. 4: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Feldstraße“ (rot: Änderungsbereiche)

3.3. Landschaftsplan

Die Gemeinde Mammendorf besitzt seit Oktober 2002 einen Landschaftsplan¹⁷.

Der Landschaftsplan stellt den Änderungsbereich als bestehendes „Allgemeines Wohngebiet“ dar.

3.4. Weitere Rechtsvorschriften

3.4.1. Wasserwirtschaft

Der Datenabruf beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern¹⁸ hat ergeben, dass kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet und kein "wassersensibler Bereiche (Auen und Niedermoore)" vorhanden ist. Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten liegen nicht vor.

3.4.2. Denkmalschutz

Der Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege¹⁹ hat ergeben, dass eine Eintragung in die Denkmalliste vorhanden ist.

- D-1-7732-0019

Körpergräber des frühen Mittelalters, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

Ferner sind im näheren Umgriff folgendes Bodendenkmal kartiert:

- D-1-7732-0050 (westlich in ca. 45 m)

Körpergräber der Bronzezeit, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

- D-1-7732-0107 (nördlich in ca. 35 m)

Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

¹⁷ Jörg Jessacher, Landschaftsarchitekt BDLA, Längenmoos, 19.11.2002

¹⁸ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, www.geoportal/bayern.de/bayernatlas-klassig/, Datenabruf Okt. 2017

¹⁹ Bayernviewer Denkmal: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/, Daten: 10/2017

- D-1-7732-0164 (östlich in ca. 105 m)
Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

3.4.3. Anbauverbot-/beschränkungszone

Die Grenze der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße FFB 2 (DAH 7 - St 2054) liegt im Abschnitt 120. Der Änderungsbereich liegt außerhalb der für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im Bereich der sog. „freien Strecke“. Damit ist ein Anbauverbot auf eine Tiefe von 15 m (Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG) sowie eine Anbaubeschränkung auf eine Tiefe von 30 m (Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG) gegeben.

Auf Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit dem Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) den rechtlichen Vorgaben ausreichend Rechnung getragen.

3.4.4. Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich schließt im Süden an die weitere Schutzzone (Zone III) des festgelegten Wasserschutzgebietes²⁰ an.

4. VERFAHREN

4.1. Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entschlossen, da die Änderung die planerischen Grundgedanken und damit auch die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz²¹ oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. 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-RL²² handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

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

Ebenso sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie²³ oder der Vogelschutzrichtlinien²⁴) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie²⁵) zu beachten wäre.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung 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) bleibt gegenüber der bisherigen Festsetzung mit einer GRZ von 0,24 unverändert. Durch die Erhöhung der sog. Gesamtgrundfläche von 0,36 auf 0,50 ergibt sich zwar eine höhere Versiegelung. Diese wird jedoch durch die bestehende Festsetzung zu

²⁰ Verordnung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Mammendorf, Landkreis Fürstenfeldbruck, für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Mammendorf vom 22.12.2009 mit Anlage vom 22.02.2005

²¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

²² 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)

²³ 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)

²⁴ 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)

²⁵ 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)

wasserdurchlässigen Belägen²⁶ gemindert. Des Weiteren ergibt sich theoretisch durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung durch eine Erhöhung der zulässigen traufseitigen Wandhöhe von 5,90 m auf 6,50 m ein stärkerer Eingriff in das Landschaftsbild. Da der Änderungsbereich durch eine vorhandene Bebauung und Eingrünung nach Süden und Osten umgeben wird, sind die Auswirkungen jedoch als marginal einzustufen.

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

Die Beibehaltung der Festsetzungen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Änderung zu kompensieren.

5. PLANERISCHE KONZEPTION

5.1. Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept

Das städtebauliche, verkehrliche und grünordnerische Konzept wird beibehalten.

5.2. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Bullachstr. 27, Fürstenfeldbruck erfolgen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Mammendorf.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,7 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h²⁷.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung²⁸ ist leitungsgebunden mit 30 bis 50 Mbit/s und zu über 95 % und durch LTE 2 Mbit/s zu über 95 % gesichert.

5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem, über die Gemeinde Mammendorf.
- Ein Benutzungszwang für unverändertes Niederschlagswasser, das auf dem Grundstück versickert wird, besteht nach der Entwässerungssatzung²⁹ nicht. Denn die Erfahrungswerte zeigen, dass aufgrund der kiesigen Untergrundverhältnisse eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf den Grundstücken möglich ist. Damit erfolgt die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers dezentral auf den Grundstücken oberflächlich über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder, bei eingeschränkten Verhältnissen über unterirdische Anlagen (Rigolen oder Rohrrigolen).
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb. Ein kleiner Wertstoffhof befindet sich an der Jahnstraße (Sportplatz) in ca. 200 m Entfernung.

5.4. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt.

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

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

6. PLANINHALT

6.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als sog. „Schichtenbebauungsplan“, sodass nur die geänderten Festsetzungen aufgeführt werden. Dabei werden in den Planzeichnungen die geänderten verwendeten Festsetzungen und Hinweise erläutert. In den textlichen Regelungen werden nur die geänderten Festsetzungen und Hinweise in entsprechender Nummerierung aufgeführt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes zurückgegriffen. Sind Festsetzungen

²⁶ Ziffer A 9f: „Für die Befestigung der Grundstückseinfahrten, der privaten Verkehrsflächen sowie des öffentlichen Fußwegs sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, wie wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen.“

²⁷ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

²⁸ www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/breitband-vor-ort.html, Datenabruf 03/2018

²⁹ Entwässerungssatzung – EWS, Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Mammendorf vom 01.12.1981, geändert durch Satzung vom 18.02.1992, § 5 (5) Satz 1 Teilsatz 2

und Hinweise nicht explizit geändert und ergänzt worden bzw. in der Planzeichnung nicht dargestellt, gelten die des ursprünglichen Bebauungsplans i.d.F. vom 29.01.1991 fort.

Die **Änderungsbereiche A** und **Änderungsbereiche B** umfassen nur das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, da für die Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für Versorgungsanlagen kein Änderungsbedarf besteht.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet mit den entsprechenden Einschränkungen, Zulässigkeiten und Ausschlüssen bleibt im **Änderungsbereich A** und damit auch im **Änderungsbereich B** unverändert bestehen.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich, wie bisher, durch die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. neu im **Änderungsbereich B** durch die Grundfläche (GR), die Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. neu im **Änderungsbereich B** durch die Grundfläche (GR, die Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Bauhöhe (Wandhöhen an der Traufseite).

Im **Änderungsbereich B** wird insgesamt eine Grundfläche von GR 274 m² und eine Geschossfläche von GF 456 m² festgesetzt. Bezogen auf die Fläche des Änderungsbereichs mit 1.142 m² ergibt sich eine GRZ von 0,24 und eine GFZ von 0,40, die den Dichtewerten des übrigen Geltungsbereichs entspricht.

6.3.1. Grundfläche

Die Grundflächenzahl wird, wie im übrigen Bebauungsplan vorhanden, mit einer GRZ von 0,24 unverändert beibehalten. Zur Klarstellung wird im **Änderungsbereich B** auf die absoluten Werte der Grundfläche abgestellt. Die Ermittlung erfolgt aufgrund der Flurstücksgröße, die mit der unveränderten GRZ von 0,24 multipliziert und durch zwei (westlicher und östlicher Grundstücksteil) dividiert wird.

6.3.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert.

6.3.3. Versiegelung

Im **Änderungsbereichen A** und damit auch im **Änderungsbereich B** wird nicht an der gesetzlichen Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (mit 50 vom Hundert) für die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgehalten.

Durch das Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeit (rechnerische Gesamtgrundflächenzahl von 0,36) auf eine Gesamtgrundflächenzahl auf 0,50 angehoben. Dies ist erforderlich um im Rahmen der Innenentwicklung die notwendigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dabei werden die Kappungsgrenzen im Allgemeinen Wohngebiet von 0,6 eingehalten bzw. im Dorfgebiet 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO) unterschritten.

6.3.4. Bauhöhe

Für den **Änderungsbereich A** und damit auch im **Änderungsbereich B** wird die unter der Bauhöhe aufgeführte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, hier die Wandhöhe, durch den Begriff „traufseitig“ ergänzt und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen von 5,90 m auf 6,50 m erhöht.

6.3.5. Geschossfläche

Die Geschossflächenzahl wird, wie im übrigen Bebauungsplan vorhanden, mit einer GFZ von 0,40 unverändert beibehalten. Zur Klarstellung wird im **Änderungsbereich B** auf die absoluten Werte der Geschossfläche abgestellt. Die Ermittlung erfolgt aufgrund der Flurstücksgröße, die mit der unveränderten GFZ von 0,40 multipliziert und durch zwei (westlicher und östlicher Grundstücksteil) dividiert wird.

Die vorhandene Anrechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen (Nicht-Vollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihre Umfassungswände entfällt in den **Änderungsbereichen A** und damit auch im **Änderungsbereich B**. Hierdurch wird der Dachgeschossausbau erleichtert und damit als Maßnahme der Innenentwicklung, vermehrt Wohnraum zur Verfügung gestellt. Dies trägt auch dem Belang des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB) und der Eigentumsbildung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Rechnung.

6.3.6. Grundstücksmindestgröße

Um die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu unterstützen und den sparsamen und schonende Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, wird die Größe der Baugrundstücke von 400 m² auf 350 m² verringert.

6.4. Bauweise, überbaubare Grundstückfläche sowie Abstandsflächen

Die offene Bauweise und die Hausform des Einzelhauses wird **Änderungsbereich A** und damit auch im **Änderungsbereich B** beibehalten. Im **Änderungsbereich B** werden die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise nach Westen und Osten vergrößert um eine höhere Flexibilität zu ermöglichen

Da im **Änderungsbereich B** die überbaubaren Grundstücksflächen neu festgesetzt werden, werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO angeordnet.

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

6.5. Bauliche Gestaltung

Für den **Änderungsbereich B** werden die Regelungen zur Firstrichtung geändert um eine Nachverdichtung mit zwei Gebäuden zu erreichen. Im Übrigen werden im **Änderungsbereich A** und damit auch im **Änderungsbereich B** die gestalterischen Regelungen unverändert beibehalten, um im Quartier eine einheitliche Gestaltung beizubehalten.

6.6. Garagen und Nebenanlagen

Im **Änderungsbereich A** und damit auch im **Änderungsbereich B** werden für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen im Rahmen des Vollzugs des Art. 47 BayBO für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche³⁰ 1 Stellplatz und für Wohnungen ab 60 m² Wohnfläche 2 Stellplätze festgelegt, da im ländlichen Raum auch bei kleinen Wohnungen, in der Regel von zwei Fahrzeugen je Wohnung ausgegangen werden muss. Hierdurch wird von der Regelung der GaStellV³¹ für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen (Ziffer 1.1 und 1.2 der Anlage der GaStellV) abgewichen.

Im **Änderungsbereich A** und damit auch im **Änderungsbereich B** entfällt die Verortung der Garagen durch Planzeichen; Diese sind nun, bis auf die „Flächen zum Anpflanzen“ (Ziffer A 10d des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes) entlang der westlichen bzw. südlichen Grenze des Geltungsbereichs und Anbauverbotszone (Ziffer B 4 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Um hier ein Mindestmaß an Regulierung zu erhalten wird zwischen Fällen der direkten Zufahrt und indirekten Zufahrten unterschieden. So wird für Garagen einschließlich der Nebenräume bestimmt, dass die Zu- und Abfahrt im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV, zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche (Stauraum), mindestens 5 m betragen muss um hier z.B. für Besucher oder zum Entladen des PKW Parkangebote zu schaffen und so den Straßenraum vom Parkdruck freizuhalten. Für Carports (Garagen mit Schutzdach) wird es für ausreichend erachtet, dass die Zu- und Abfahrten mindestens 1 m betragen. Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten und die barrierefreie Zufahrtsmöglichkeit zu den Garagen, Carports und Stellplätzen zu erhöhen wird eine Einfriedung im Bereich von Zu- und Ausfahrten von und auf die Grundstücke verboten.

6.7. Grünordnung

Im **Änderungsbereich A** und damit auch im **Änderungsbereich B** wird an den Festsetzungen zu Grünordnung inklusive der 5 m tiefen „Flächen zum Anpflanzen“ (Ziffer A 10d des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes) entlang der westlichen Geltungsbereichs festgehalten und zur Klarstellung als Planzeichen übernommen

6.8. Einfriedung, Verkehr, Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz

Im **Änderungsbereich A** und damit auch im **Änderungsbereich B** wird an den entsprechenden Festsetzungen unverändert festgehalten.

6.9. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für den **Änderungsbereich B** für die überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Grundstücksgrenzen.

6.10. Hinweise

Aufgrund der kartierten Bodendenkmäler wird ein Hinweis auf die erforderliche Grabungserlaubnis aufgenommen.

³⁰ gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung **WoFIV**) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

³¹ **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 Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist

7. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Art	alt - "Feldstraße"		neu - 1. Änderung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Veränderung
Änderungsbereiche A und B	ca. 14.560 m ²	100,0%	ca. 14.560 m ²	unverändert
Allgemeines Wohngebiet	ca. 14.560 m ²	100,0%	ca. 14.560 m ²	unverändert
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 3.494 m ²	GRZ = 0,24	GR 3.494 m ²	GRZ = 0,24 unverändert
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.747 m ²	50 vom Hundert	ca. 3.786 m ²	108 vom Hundert ca. 2.038 m ²
Versiegelung gesamt	ca. 5.242 m ²	GRZ = 0,36	ca. 7.280 m ²	GRZ = 0,50 ca. 2.038 m ²
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 5.824 m ²	GFZ = 0,40	GF 5.824 m ²	GFZ = 0,40

Tab. 2: Bauliche Nutzung - Bebauungsplan „Feldstraße“ und 1. Änderung

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. 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. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentum hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“³² 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, klima schonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere die:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Mammendorf,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,

³² Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

- 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:

- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen,
- 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 (z.B. EnEV, EEWärmG) 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.

Für Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden kann auf die Sonderregelung des § 248 BauGB³³ zurückgegriffen werden. So sind geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (hier GRZ, GFZ) und von den überbaubaren Grundstücksflächen (hier Baugrenzen) zulässig.

7.5. 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 auf das vorhandene Erschließungssystem zurückgegriffen wird und keine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgt.

7.6. 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 A** und damit auch des **Änderungsbereiches B** im südwestlichen Siedlungsbereich und dessen deutlicher Entfernung von Fließgewässern sind Gefahren durch ein Flusshochwasser eher unwahrscheinlich.

In Bezug auf Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder wassersensiblen Bereichen vor. Aufgrund des ebenen Geländes der südlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen (Fremdeinzugsgebiet) ist es nicht sehr wahrscheinlich, dass wild abfließendes Wasser entsteht. Hier sollte zur Eigenvorsorge mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben reagiert werden um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes sind keine gesicherten Daten vorhanden. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Grundwasserermessstelle Station Mammendorf ist mit einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen.

Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch die Bauherren ein höherer Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit weiteren baulichen Maßnahmen (wie „Weiße Wanne“) reagiert werden.

³³ § 248 BauGB Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

7.7. Planungsschadensrecht

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

Der Bebauungsplan „Feldstraße“ wurde am 25.03.1992 bekannt gemacht. Damit wird die zulässige Art der Nutzung nach einer Frist von mehr als 7 Jahren geändert. Nachdem die Nutzungsmöglichkeit durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im „Allgemeinen Wohngebiet“ beibehalten bzw. durch den Wegfall der Anrechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und die optionale Erhöhung der traufseitigen Außenwandhöhe erhöht wird, ist eine Minderung des Grundstückswerts infolge der Änderung nicht erkennbar.

7.8. Flächennutzungsplan

Bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1988 bis 1992 wurde die im Flächennutzungsplan dargestellte GFZ von 0,35 auf den Wert von 0,40 überschritten. Dabei wurde von Seiten des Landratsamtes Fürstenfeldbruck³⁴ im Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Wird die zulässige GFZ von 5.824 m² dem Änderungsbereich (14.560 m²) und der Fläche der Bürgermeister-Gantner-Straße (ca. 2.315 m²) zugrunde gelegt wird der Quartierswert für das Bruttobauland eingehalten.

Damit gilt die Änderung des Bebauungsplanes nach wie vor als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7.9. Synopsenplan

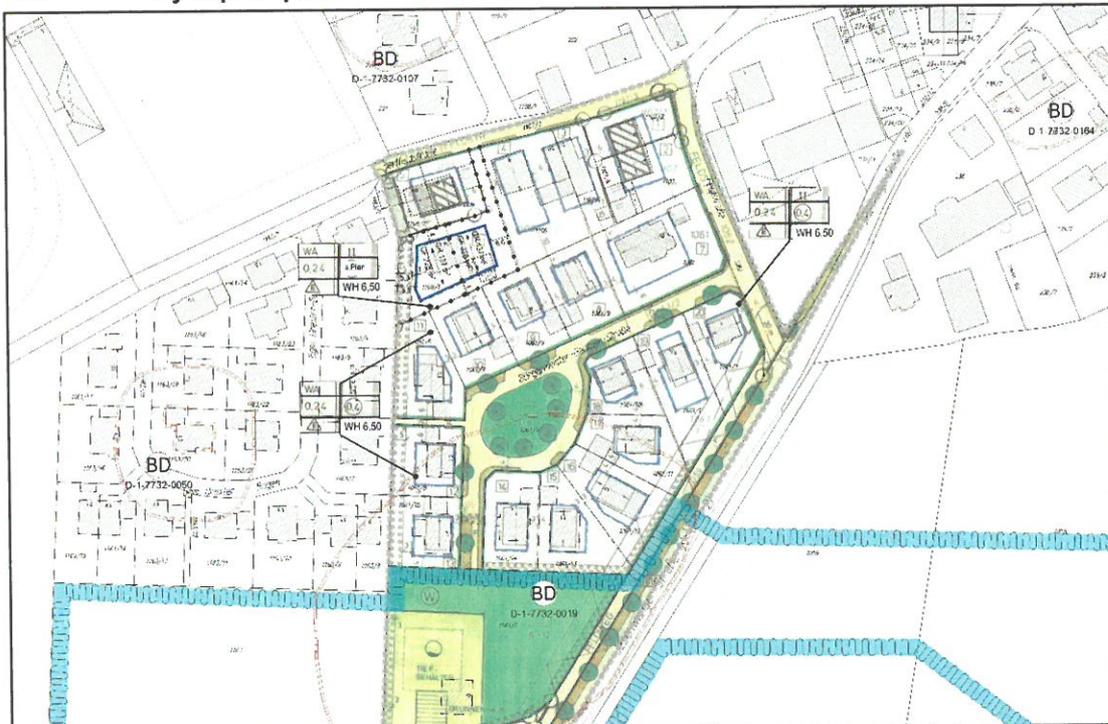


Abb. 5: Synopsenplan mit Einarbeitung der 1. Änderung

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

Mammendorf, 22. Nov. 2018

Josef Heckl

Josef Heckl
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



³⁴ Schreiben vom 18.02.1992 Az.21 V-610-11/6-730