

# **BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „BIRNBAUMÄCKER“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

STAND: 02.11.2016

### **GEMEINDE MAMMING:**

#### **vertreten durch:**

**1. Bgm. Georg Eberl**  
Hauptstraße 15  
94437 Mammimg



### **PLANVERFASSER:**



**LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**

#### **STEFAN LÄNGST**

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de



## **Inhalt:**

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Sonstiges**
- F) Gestalterische Ziele der Grünordnung**
- G) Umweltbericht**

## A) Planrechtliche Voraussetzungen

### 1. Baugebietsausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mammig ist das Planungsgebiet im Norden als Allgemeines Wohngebiet mit Durchgrünung und im Süden als Fläche für die Landwirtschaft, derzeitige Nutzung Acker bzw. Stilllegungsflächen ausgewiesen.

Derzeit wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren durchgeführt und stellt die Fläche als Allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung dar.

### 2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach dem Landesentwicklungsprogramm liegt der Planungsbereich an der überregionalen Entwicklungsachse München-Landshut-Deggendorf. Räumliche Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung sollen im Verlauf der überregionalen Entwicklungsachsen liegen.

Die Gemeinde Mammig liegt nach der Regionalplanung in der Region 13 (Landshut) und hier als so genannter Allgemeiner ländlicher Raum im Nah- und Mittelbereich des Mittelzentrums Dingolfing.

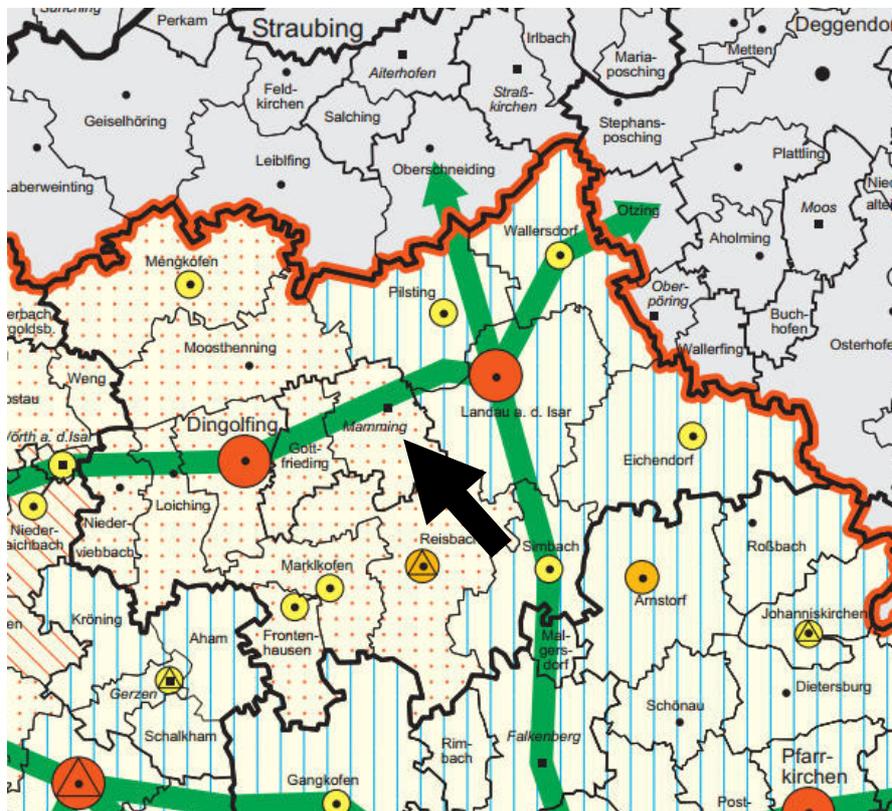


Abb. 1: Regionalplan Region Landshut (13): Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur

## **B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### **1. Lage**

Die Gemeinde Mammig liegt am Südrand des Isartales an der Autobahn A92 (München-Deggendorf), sowie der parallel dazu verlaufenden Staatsstraße 2074 (Landshut – Deggendorf) als West-Ost-Verkehrsachsen. Über die Landshuter bzw. Deggendorfer Straße besteht Anschluss an die St2114 sowie weiterführend an die Autobahn.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Ortes Mammig und steigt von Norden nach Süden leicht an. Im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung soll ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Insgesamt bietet das Gelände sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für den örtlichen Bedarf.

### **2. Größe**

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca 2,3 ha und umfasst folgende Flurstücke, alle Gemarkung Mammig:

- Fl.Nr. 343
- Fl.Nr. 343/5
- Fl.Nr. 344

### **3. Beschaffenheit des Planungsbereiches**

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und liegen auf einer Höhe von ca. 410 m üNN.

## **C) Geplante bauliche Nutzung**

An die bestehende Bebauung in Mammig soll ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt im Norden über das Obere Hochfeld und den Steinzeitweg. Der nördliche Bereich bleibt als Grünfläche mit Gehölzen bestehen, im Süden wird eine Ortsrandeingrünung mit Fußweg geplant.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche zukünftige Bebauung. Eine Begrenzung der Wandhöhen und Firsthöhen sorgt für eine Staffelung der Baukörper mit dem natürlichen Geländeverlauf, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird. Festsetzungen zur Gestaltung sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

## D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche  
 Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 22.971 m<sup>2</sup>,  
 davon

- WA (Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenze)	11.809 m <sup>2</sup>
- Straße	3.996 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Baufläche</b>	<b>15.805 m<sup>2</sup></b>
- Freifläche	4.739 m <sup>2</sup>
- Grünfläche	1.924 m <sup>2</sup>
- Straße Bestand	316 m <sup>2</sup>
- Feldweg	28 m <sup>2</sup>
- Fußweg	159 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>22.971 m<sup>2</sup></b>

## E) Sonstiges

### Erschließung/Verkehr

Die Planung schließt an das bestehende Wohngebiet an und ist vom Steinzeitweg über das Hochfeld an die Hauptstraße / DGF 20 angebunden.

### Immissionsschutz

Ortsübliche Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen, die auf in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Betriebe und/oder angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche zurückzuführen sind, sind hinzunehmen.

Grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Probleme werden nicht gesehen.

### Wasserwirtschaft

#### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den zuständigen Wasserversorger Wassergenossenschaft Mamming und kann als gesichert betrachtet werden.

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

#### Oberflächenwasser

Es wird eine dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken angestrebt. Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung wird empfohlen. Der Einbau von Regenwasserzisternen in Eigenverantwortung wird auf den Bauparzellen empfohlen.

Das zu bebauende Grundstück fällt von Süden nach Norden ab. Die Haupteerschließung erfolgt in der Falllinie. Die Erschließungsstraßen sind quer zum Hang entlang der Höhenlinien geplant.

Das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Regenwasser wird, soweit nicht schon auf zukünftigen Privatgrundstücken zurückgehalten, in Rohrigolen in den Erschließungsstraßen gespeichert und versickert. Die Versickerungsanlage ist an den Boden angepasst entsprechend groß zu dimensionieren.

Die Überläufe der Rigolen werden an den Regenwasserkanal in der Haupteerschließungsstraße angeschlossen. Die Ableitung erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Das bestehende Kanalnetz muss dazu modifiziert werden.

Die Grünfläche im Norden wird als Sicker- und Verdunstungsmulde gestaltet. Für die Regenwasserableitung ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Die Beurteilungsfäche für die Oberflächenwasserableitung soll bis nach Süd-Westen, zur angrenzenden Straße Steinzeitweg (Straße Richtung Hochbehälter), ausgedehnt werden. Soweit erforderlich sind Bodenbohrungen zur Quellwasserprüfung einzuplanen.

#### Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

#### Altlasten

Der Gemeinde Mamming sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

#### Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Auch im näheren Umgriff sind keine Bodendenkmäler vorhanden.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

#### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar – Inn und ist als gesichert zu betrachten.

#### Energieversorgung

Die Stromversorgung / Energieversorgung erfolgt durch das E-Werk Schmid. Die Versorgung kann als gesichert betrachtet werden.

## **F) Grünordnung**

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte.

- Eingrünung des Baugebiets im Süden durch Anlage eines Grünstreifens mit Obstgehölzen und einem Fußweg.
- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Die Lage der Bäume kann bei Bedarf den Baukörpern angepasst werden.
- Eingrünung des Baugebiets im Norden durch Belassen der bestehenden Gehölzstrukturen

## G) UMWELTBERICHT

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>G.1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>8</b>
G.1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE DES B-PLANS	8
G.1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	8
<b>G.2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	
	<b>EINSCHLIEBLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (SIEHE BESTANDSPLAN)</b>	<b>8</b>
<b>G.3</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>10</b>
<b>G.4</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	
	<b>EINSCHLIEBLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>10</b>
G.4.1	VERMEIDUNGSMABNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER	10
G.4.2	NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH	11
G.4.3	VEREINFACHTE VORGEHENSWEISE NACH ZIFFER 3.1 DES LEITFADENS	11
G.4.4	REGELVERFAHREN NACH ZIFFER 3.2 DES LEITFADENS	11
<b>G.5</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>14</b>
<b>G.6</b>	<b>BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN</b>	<b>14</b>
<b>G.7</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)</b>	<b>14</b>
<b>G.8</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>15</b>

## **G.1 Einleitung**

### **G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans**

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein Allgemeines Wohngebiet im südlichen Rand des Ortes Mamming zu entwickeln, um den vorhandenen Bedarf an wohnbaulichen Erweiterungsmöglichkeiten zu decken.

Die randliche Eingrünung bietet hierbei eine gute Möglichkeit zur landschaftlichen Einbindung.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet mit Durchgrünung bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Mamming wird im Parallelverfahren durch eine entsprechende Darstellung in der 8. Änderung zum Flächennutzungsplan angepasst.

### **G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Mamming berücksichtigt.

Grundlage ist bei Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe des LFU zur Eingriffsregelung.

## **G.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (siehe Bestandsplan)**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Erweiterung des Gewerbegebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### *NATURRAUM*

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D 65) und hier in der Untereinheit (ABSP) Unteres Isartal (061).

### *SCHUTZGUT BODEN*

Geologisch gesehen besteht das Hügelland aus Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse. Die Kiese und Sande und zwischengelagerten Mergel bilden überall dort das Ausgangsgestein der Bodenbildung, wo Deckschichten aus Löß und Lößlehm fehlen.

Die mittel- bis tiefgründigen sind im Planungsgebiet von Lößlehm überdeckt. Die Parabraunerden bzw. Pararendzinen sind heute mehr oder weniger pseudovergleyt. Aufgrund ihrer hohen Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und ihrer großen nutzbaren Wasserkapazität stellen sie beste Ackerstandorte dar. Diese besonders im Oberboden relativ schluffreichen Böden sind bei Ackernutzung in Hanglagen allerdings stark erosionsanfällig. Das abgetragene Bodenmaterial lagerte sich in den Tallagen ab.

Nach der geologischen Bodenübersichtskarte von Bayern M 1:25.000 liegt der Geltungsbereich überwiegend im Bereich von fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss), fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) und vorherrschend Pelosol-Braunerde, gering verbreitet

Braunerde-Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluffton (Deckschicht) über Lehmtton, selten Pelosol aus Lehmtton (Molasse)

Die Böden sind als mittel- bis tiefgründig anzusprechen und überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.

Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden abtransportiert oder nach Möglichkeit für die Gartengestaltung genutzt. Durch die Anlage der Erschließungsstraßen und der Gebäude mit Garagen im Wohngebiet II werden innerhalb der Nettobaupläche in den bisher nicht baulich genutzten Bereichen ca. 0,86 ha dauerhaft versiegelt. Hinzu kommen entsprechende Stellplatzflächen, die nur teilversiegelt werden sollen.

Durch die Wohnnutzung der geplanten Gebäude entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

#### *SCHUTZGUT WASSER*

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und auch nicht im wassersensiblen Bereich. Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Westlich angrenzend an das Planungsgebiet liegt ein Trinkwasserschutzgebiet, das durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Grundwasser:

Die relative Grundwasserneubildung nimmt bei Lehm- und Lößboden unter landwirtschaftlicher Nutzung eine überwiegend mittlere Größenordnung ein.

Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen aber wegen des relativ großen Filtervermögens der Böden gering.

Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

#### *SCHUTZGUT KLIMA/LUFT*

Das Planungsgebiet wird dem Klimabezirk des unterbayerischen Hügellands zugeordnet.

Das relativ niederschlagsarme Gebiet um Straubing – Regensburg erstreckt einen Ausläufer längs der Isar in den Raum Dingolfing.

Die mittlere Jahressumme des Niederschlags liegt bei 750 mm bis 800 mm.

In den Sommermonaten fallen entsprechend dem kontinentalen Charakter des Klimas 2–3 mal so viel Niederschläge als in den Wintermonaten. Es treten zum Teil ergiebige Gewitterregen auf.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 7,5 Grad Celsius.

Auf Grund der geplanten Ein- und Durchgrünung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### *SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN*

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt und hat keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Hochwertige oder geschützte Biotope fehlen überwiegend. In die Gehölzstrukturen im Norden wird nicht eingegriffen. Da der naturnahe Vegetationsanteil im Gebiet trotz der geplanten Bebauung deutlich zunehmen wird und der Flächenverlust als potentieller Lebensraum gering ist, wird mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit eingestuft.

Anlage- bzw. betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich während der Bauphase ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

*SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)*

Das Untersuchungsgebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Naherholung. Es entstehen somit durch die vorgelegte Planung keine Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktionen in der Gemeinde Mamming.

*SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN / VERKEHR)*

Lärmimmissionen durch zusätzlichen Verkehr der zukünftigen Bewohner sind relativ gering. Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Bezüglich der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

*SCHUTZGUT LANDSCHAFT*

Das Gebiet wird derzeit durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die angrenzende Bebauung mit Gehölzstrukturen geprägt. Durch die geplante Bebauung wird sich das bauliche Erscheinungsbild vor Ort ändern. Die umfangreichen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie die Festsetzung der Wandhöhe sorgen jedoch dafür, dass eine negative Fernwirkung der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden kann und ein ausgewogenes Landschaftsbild entstehen wird.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

*SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER*

Im Planungsgebiet sind keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Auch in der Nähe des Planungsgebietes liegen keine Bodendenkmäler

### **G.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens im Bereich der Wohnbebauung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen könnten nicht umgesetzt werden.

### **G.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

#### **G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

*SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN*

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Ein- und Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege der Kleinsäuger weiterhin zu erhalten. Der Gehölzbereich im Norden des Planungsgebietes bleibt bestehen.

*SCHUTZGUT BODEN UND WASSER*

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden oder wieder verwendet werden. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden. Für gegebenenfalls erforderliche Rückhalteeinrichtungen sind die entsprechenden Flächen vorzuhalten.

*SCHUTZGUT LANDSCHAFT*

Die Ein- und Durchgrünung gewährleistet eine landschaftliche Einbindung des Vorhabens.

#### G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

#### G.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

#### G.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

##### **Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)**

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 22.971 m<sup>2</sup>) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel 2).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

##### **Auswirkungen des Eingriffs:**

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 22.971 m<sup>2</sup> setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<b>Bestehende Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup> (ca.)</b>
Straße	316 m <sup>2</sup>
Grünfläche	1.079 m <sup>2</sup>
Acker	21.576 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche, ca.</b>	<b>22.971 m<sup>2</sup></b>

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

WA Flächen mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B, 0,2-0,5)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.  
 Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von **15.805 m<sup>2</sup> als Gebietstyp B.**

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche in m<sup>2</sup></i>	<i>Faktor nach Leitfaden</i>	<i>Ausgleichserfordernis/ -fläche</i>
Grundstücksfläche (innerhalb Baugrenze)	11.809 m <sup>2</sup>	0,3	3.543 m <sup>2</sup>
Straße	3.996 m <sup>2</sup>	0,3	1.199 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Eingriffsfläche</b>	<b>15.805 m<sup>2</sup></b>		<b>4.742 m<sup>2</sup></b>
Freifläche	4.739 m <sup>2</sup>		
Grünfläche	1.924 m <sup>2</sup>		
Straße Bestand	316 m <sup>2</sup>		
Feldweg	28 m <sup>2</sup>		
Fußweg	159 m <sup>2</sup>		
<b>Gesamt sonstige Flächen</b>	<b>7.166 m<sup>2</sup></b>		
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>22.971 m<sup>2</sup></b>		

Ausgleichsfläche extern:  
 Fl.Nr. 1955, Gemarkung Mamming,  
 Gesamtfläche: 5.871 m<sup>2</sup>  
 Anrechnungsfaktor 0,8  
 Ausgleichsfläche: 4.654 m<sup>2</sup>

	5.871 m <sup>2</sup>	0,8	4.697
<b>Gesamt Ausgleichsfläche</b>	<b>5.871 m<sup>2</sup></b>		<b>4.697 m<sup>2</sup></b>

### **Festlegung der Kompensationsfaktoren**

#### Kategorie I / Gebietstyp B – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,2-0,5:

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der bereits bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung erscheint im Bereich des Typs B I der Kompensationsfaktor 0,3 gerechtfertigt.

#### **Ergebnis:**

**Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 4.742 m<sup>2</sup> für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.**

### **Maßnahmen und Standort des Ausgleichs**

#### **Externe Ausgleichsfläche:**

Die externe Ausgleichsfläche mit einer Fläche von **4.742 m<sup>2</sup>** wird aus dem gemeindlichen Ökokonto bereitgestellt. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Ein Lageplan zum Ausgleichsflächenkonto auf Konversionsflächen der Gemeinde Mamming (Stand 12.09.2016) ist der Planung beigelegt.

Fl.Nr. 1955, Gemarkung Mamming:

- Die Fläche hat eine Größe von 5.871 m<sup>2</sup>. Für die Aufwertung wird ein Faktor von 0,8 angesetzt, so dass insgesamt 4.697 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.
- Es ist kein Pflegekonzept notwendig, da in Pflege des Landschaftspflegeverbandes, eine Pflegevereinbarung mit dem Landschaftspflegeverband ist abzuschließen

#### **Zusammenfassung**

Mit der festgesetzten Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) in Kategorie II.

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen **4.697 m<sup>2</sup>** zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs für das geplante Wohngebiet in Höhe von **4.742 m<sup>2</sup>** kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen gesehen werden.

## **G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für die Flächendarstellung des Allgemeinen Wohngebiets „WA AM Birnbaumäcker“ am Südlichen Ortsrand von Mammig gibt es in diesem Ortsteil keine gleichwertig entwickelbaren Alternativen. Die Gemeinde Mammig verfügt im Hauptort über so gut wie keine verkaufsfähigen Bauparzellen für Bauinteressenten mehr. Junge Familien können sich aktuell nicht mehr in genügendem Maße in Mammig ansiedeln. Die Bevölkerungsstruktur verschiebt sich schwerpunktmäßig in Richtung älterer Mitbürger. Dies führt in der gesamten Gemeinde Mammig zu einer nachlassenden Auslastung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, etc.) und einer tendenziellen Verarmung des sozialen Miteinanders aller Bevölkerungsgruppen. Die Gemeinde Mammig muss - und will seinem Selbstverständnis nach - gerade auch für junge Familien dauerhaft attraktiv bleiben. Die Planung kann verhindern, dass hier ansässige Bürger in die umliegenden Gemeinden abwandern, wo Ihnen attraktive Baugrundstücke angeboten werden können.

Der jetzt vorliegende Bebauungsplan hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

## **G.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mammig sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

## **G.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf Grund der sehr geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

## G.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante bauliche Entwicklung wurde ein Standort am südlichen Ortsrand von Mammig gewählt. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Es sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen sowie eine im Westen an das Vorhaben anschließende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff kann vor Ort ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

Beschluss lt. Gemeinderatssitzung  
 vom 02.11.2016  
 Mammig, den

.....  
 (Bürgermeister)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Birnbäumäcker“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Gemeinde Mammig, Gemarkung Mammig

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGB-  
neu gefasst am 23.09.2004  
zuletzt geändert am 24.10.2015  
Baunutzungsverordnung -BauNVO-  
neu gefasst am 23.01.1990  
zuletzt geändert am 11.06.2013  
Bayerische Bauordnung -BayBO-  
neu gefasst am 14.08.2007  
zuletzt geändert am 14.07.2015  
Planzeichenverordnung -PlanzVO-  
in der Fassung vom 18.12.1990  
zuletzt geändert am 22.07.2011  
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV-  
in der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der  
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.10.2008.  
Es gilt die Bayerische Bauordnung –BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)  
vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 08.09.2015  
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur  
(Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011.

### 2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

### 3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,35	max. 0,80

### 4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten (4 WE). Im Einzelfall ist eine Überschreitung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) möglich.

### 5. GEBÄUDE

#### Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

**Dachformen und -ausrichtung:**

Zulässig sind:

Satteldach	SD
Walmdach	WD
Pultdach	PD

**Dachdeckmaterial:**

Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech-Ausführung, nichtspiegelnd

**Höhe baulicher Anlagen:**Wandhöhe: max. 6,50 m, bei Pultdächern gilt die untere Wandhöhe.Firsthöhe: max. 9,50 m**Wandhöhe / Firsthöhe (Definition):**

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist die Geländeoberkante talseits. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

**Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5,5 m vorzusehen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

**6. GELÄNDEGESTALTUNG**

Die geplante Bebauung ist der bestehenden Geländeform anzupassen.

Zulässig ist die Aufschüttung bzw. Abgrabung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße.

Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.

In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m Meter, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, zulässig. Sie sind in den einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.

**7. EINFRIEDUNGEN**

Zulässig sind Zäune bis max. 1,5 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante.

Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.

**8. GRÜNORDNUNG**

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

**Grünflächen**

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren.

Es sind standortheimische Pflanzen bzw. standortheimisches Saatgut zu verwenden.

Einzelbäume

Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x. v. STU 14-16 m.B.

Obstbäume

Gehölzgröße:

Sol. mind. 3 x. v. STU 8-10 o.B.

Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechten Ziergehölzen zulässig.

Je privatem Grundstück ist ein Einzelbaum als „Hausbaum“ (siehe Artenliste) zu pflanzen.

### **Artenliste (Gehölze)**

#### **Bäume:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme	

#### **Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

## 11. HINWEISE

### **Bodenversiegelung**

Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden.  
Es sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

### **Hangwasser**

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser (Hangwasser) bzw. Schichtwasser anfällt. Bei den einzelnen Bauwerken sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, bzw. die Geländegestaltung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend anzupassen. Für gegebenenfalls erforderliche Rückhalteeinrichtungen sind die entsprechenden Flächen vorzuhalten. Der Einbau von Regenwasserzisternen auf den einzelnen Grundstücken in Eigenverantwortung wird auf den Bauparzellen empfohlen.

### **Oberflächenwasser**

Es wird eine dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken angestrebt. Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung wird empfohlen. Der Einbau von Regenwasserzisternen in Eigenverantwortung wird auf den Bauparzellen empfohlen. Das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Regenwasser wird, soweit nicht schon auf zukünftigen Privatgrundstücken zurückgehalten, in Rohrrigolen in den Erschließungsstraßen gespeichert und versickert. Die Versickerungsanlage ist an den Boden angepasst entsprechend groß zu dimensionieren.

### **Abstandsflächen**

Es gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO in der aktuellen Fassung.

### **Firstrichtung**

Die Firstrichtung ist frei wählbar, jedoch immer parallel zur längeren Gebäudeseite.

### **Bodendenkmäler**

Im Planungsgebiet befindet sich kein Bodendenkmal.  
Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet liegen mehrere Bodendenkmäler, unter anderem *D-2-7341-Siedlung des Neolithikums, der Bronze- und Urnenfelderzeit*.  
Im Planungsgebiet sind daher wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG hingewiesen.

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Baubewerber zu reduzieren.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen.

Dem Vorhaben kann nur zugestimmt werden, wenn mindestens 2 Wochen vor Erschließungsbeginn im betreffenden Gelände per Bagger mit Humusschaufel der Oberboden im Bereich der Erschließungsstraße abgetragen wird. Bei Feststellung von archäologischen Befunden müssen die tachimetrisch durch eine Fachfirma vermessen werden und anschließend untersucht werden. Die Maßnahmen gehen zulasten der Gemeinde Mamming.

### **Verwendung von Pestiziden**

Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

### **Immissionen aus der Landwirtschaft**

Ortsübliche Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen, die auf in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Betriebe und/oder angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche zurückzuführen sind, sind hinzunehmen.

### **Brandschutz**

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein.

Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten.

Die Wasserversorgung, sprich die Wasserleitung, ist bei Wohngebieten (WA) so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten, ein Fördersystem von mindestens 800 l/min – 1600 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird. Auf die Technische Regel DVGW, Arbeitsblatt W 405 wird verwiesen. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll nicht weiter als 80 – 100 m von den geplanten Objekten entfernt sein.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

### **Telekommunikation**

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es soll daher sichergestellt werden, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird und dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben. Ebenso ist sicherzustellen, dass die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Dem Erschließungsträger soll auferlegt werden, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschlang GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Eine Erweiterung der Telekommunikationslinien außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch oberirdisch erfolgen.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistung sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dich mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort in der Verbindung zu setzen (PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747).

Im Einmündungsbereich der neuen Straßen befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort ([planauskunft.sued@telekom.de](mailto:planauskunft.sued@telekom.de)) in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sollen so an die vorhandenen Telekommunikationslinien angepasst werden, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

02.11.2016

# BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "BIRNBAUMÄCKER" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



WA	II
0,35	0,80
GRZ	GFZ
0	

M 1:1.000

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - Algemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 

1	2	3	4	5	6
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl	Wandhöhe (WH): max. 6,50 m	Firsthöhe (FH): max. 9,50 m bei SD/WD/ZD, max. 8,00 m bei PD
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - WA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - offene Bauweise
  - Lage, Dachformen und Firstrichtung der Gebäude und Garagen sind als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Erschließungsstraße
  - Feldweg
  - Fußweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Grünfläche

## 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Planung
  - Einzelbaum zu pflanzen
  - Obstbaum zu pflanzen

## PLANLICHE HINWEISE

- Sonstige Planzeichen
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Nummerierung der Grundstücke
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
  - Höhenrichtlinien (Angaben in m üNN)
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung
  - Stellplatz
- Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung
  - Flurstücksnummer
  - Grenzstein
  - Flurstücksgrenze
  - Wohngebäude mit Hausnummer
  - Nebengebäude

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Birnbaumäcker“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Gemeinde Mamming, Gemarkung Mamming

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGB- neu gefasst am 23.09.2004 zuletzt geändert am 24.10.2015  
Baunutzungsverordnung -BauNVO- neu gefasst am 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013  
Bayerische Bauordnung -BayBO- neu gefasst am 14.08.2007 zuletzt geändert am 14.07.2015  
Planzuchtverordnung -PlanzV- in der Fassung vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 22.07.2011  
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV- in der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.10.2008.  
Es gilt die Bayerische Bauordnung -BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 08.09.2015  
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011.

### 2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

### 3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 LV.m § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 LV.m § 20 BauNVO
WA	max. 0,35	max. 0,80

### 4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten (4 WE). Im Einzelfall ist eine Überschreitung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) möglich.

### 5. GEBÄUDE

Fassadengestaltung: Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtarbeiten.

Dachformen und -ausrichtung: Zulässig sind:

Satteldach	SD
Walmdach	WD
Pultdach	PD

Dachdeckmaterial: Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech-Ausführung, nichtspiegeln

Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe: max. 6,50 m, bei Pultdächern gilt die untere Wandhöhe.

Firsthöhe: max. 9,50 m

Wandhöhe / Firsthöhe (Definition): Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist die Geländeoberkante talwärts. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

Garagen und Nebengebäude: Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5,5 m vorzusehen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

### 6. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung ist der bestehenden Geländeform anzupassen. Zulässig ist die Aufschüttung bzw. Abgrabung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße.

Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Baupunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.

In den einzuzeichnenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m Meter, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, zulässig. Sie sind in den einzuzeichnenden Bauvorlagen darzustellen.

### 7. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Zäune bis max. 1,5 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante. Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.

### 8. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Pflanzstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

Grünflächen: Die Bepflanzung (Gebölze) hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind standortheimische Pflanzen bzw. standortheimisches Saatgut zu verwenden.

Einzelbäume: Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x v. STU 14-16 m.B.

Obstbäume: Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x v. STU 8-10 o.B.

Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechten Ziergehölzen zulässig. Je privatem Grundstück ist ein Einzelbaum als „Hausbaum“ (siehe Artenliste) zu pflanzen.

### Artenliste (Gebölze)

Bäume:	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Betula pendula	Hänge-Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Pinus pyramidalis	Wild-Birne
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie
	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme	

### Sträucher

	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Gemeine Hasel
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
	Rosa rugifolia	Weiß-Rose
	Salix caprea	Silf-Birne
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

## 11. HINWEISE

**Bodenversiegelung**  
Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Es sind wasserdruckfähige Belagsmaterialien zu verwenden.

### Hangwasser

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser (Hangwasser) bzw. Schichtwasser anfallt. Bei den einzelnen Bauwerken sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, bzw. die Geländegestaltung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend anzupassen. Für gegebenenfalls erforderliche Rückhalteeinrichtungen sind die entsprechenden Flächen vorzuhalten. Der Einbau von Regenwasserzisternen auf den einzelnen Grundstücken in Eigenverantwortung wird auf den Bauparzellen empfohlen.

### Oberflächenwasser

Es wird eine dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken angestrebt. Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung wird empfohlen. Der Einbau von Regenwasserzisternen in Eigenverantwortung wird auf den Bauparzellen empfohlen. Das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Regenwasser wird, soweit nicht schon auf zukünftigen Privatgrundstücken zurückgehalten, in Rohrleitungen in den Erschließungsstraßen gesammelt und versickert. Die Versickerungsanlage ist an den Boden angepasst entsprechend groß zu dimensionieren.

### Abstandsflächen

Es gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO in der aktuellen Fassung.

### Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar, jedoch immer parallel zur längeren Gebäudeseite.

### Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet befindet sich kein Boden Denkmal. Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Boden Denkmäler befinden.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet liegen mehrere Boden Denkmäler, unter anderem D-2-7341-Siedlung des Neolithikums, der Bronze- und Urnenfelderzeit. Im Planungsgebiet sind daher wegen der besonderen Siedlungsgünst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Boden Denkmäler zu vermuten.

Bezüglich des Auffindens eventueller Boden Denkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG hingewiesen.

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Boden Denkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bedingt die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Boden Denkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Boden Denkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Baubewerber zu reduzieren.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen. Dem Vorhaben kann nur zugestimmt werden, wenn mindestens 2 Wochen vor Erschließungsbeginn im betreffenden Gelände per Bagger mit Humusschaufel der Oberboden im Bereich der Erschließungsstraße abgetragen wird. Bei Feststellung von archaischen Befunden müssen die tachimetrisch durch eine Fachfirma vermessen werden und anschließend untersucht werden. Die Maßnahmen gehen zulasten der Gemeinde Mamming.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

### Verwendung von Pestiziden

Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

### Immissionen aus der Landwirtschaft

Ortsübliche Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen, die auf in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Betriebe und/oder angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen zurückzuführen sind, sind hinzunehmen.

### Brandschutz

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein. Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten.

Die Wasserversorgung, sprich die Wasserleitung, ist bei Wohngebieten (WA) so auszulagen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten, ein Fördersystem von mindestens 800 l/min – 1600 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird. Auf die Technische Regel DVGW, Arbeitsblatt W 405 wird verwiesen. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll nicht weiter als 80 – 100 m von den geplanten Objekten entfernt sein.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

**Telekommunikation**  
Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es soll daher sichergestellt werden, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gedimten Verkehrswege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein leistungsgleiches Angebot der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird und dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbauarbeiten für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungssträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben. Ebenso ist sicherzustellen, dass die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Dem Erschließungssträger soll auferlegt werden, dass dieser für das Vorhaben einen Baublauplan erstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

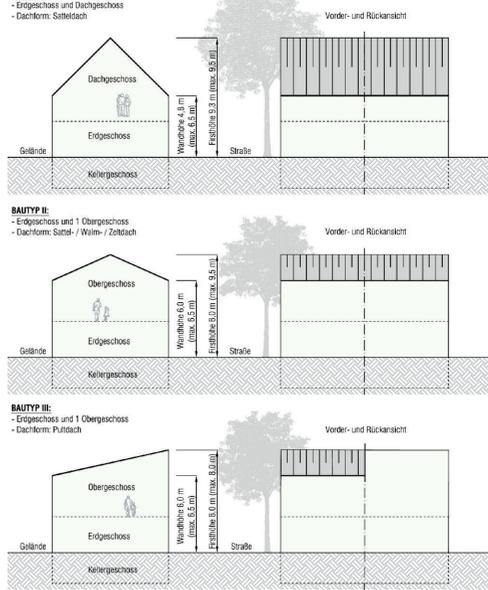
Eine Erweiterung der Telekommunikationslinien außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch oberirdisch erfolgen.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistung sowie zur Koordination mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dich mindestens 3

## ZEICHNERISCHE HINWEISE

### SCHEMASCHNITTE - BEISPIELE

Bauweise alternativ wählbar



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss:**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.08.2016 ordentlich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange:**  
Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.08.2016 bis 09.09.2016 durchgeführt.
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:**  
Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.08.2016 bis 09.09.2016 durchgeführt.
- Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2016 bis 25.10.2016 öffentlich ausgelegt.
- Satzung:**  
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 02.11.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
- Genehmigung:**  
Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.
- Ausseterität:**  
Gemeinde Mamming.....  
1. Bürgermeister

### 8. Inkrafttreten:

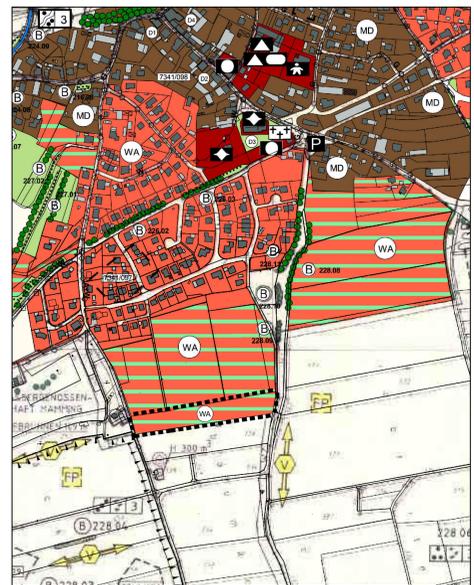
Der Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ordentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Mamming.....  
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Mamming erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- sowie § 11 Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG– i. V. mit Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz –BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

## ÜBERSICHTSPLAN - AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN 9. ÄNDERUNG



M 1:5.000

## BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „BIRNBAUMÄCKER“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE: MAMMING  
KREIS: DINGOLFING-LANDAU  
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

### PLANVERFASSER:

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

### STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationsysteme

AM KELLENBACH 21  
D- 84038 LANDSHUT-KUHHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753  
info@laengst.de www.laengst.de

