

BEBAUUNGSPLAN „SEIHERÄCKER IV“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

STAND: 28.04.2020

GEMEINDE MAMMING:

vertreten durch:

1. Bgm. Irmgard Eberl
Hauptstraße 15
94437 Mamming



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

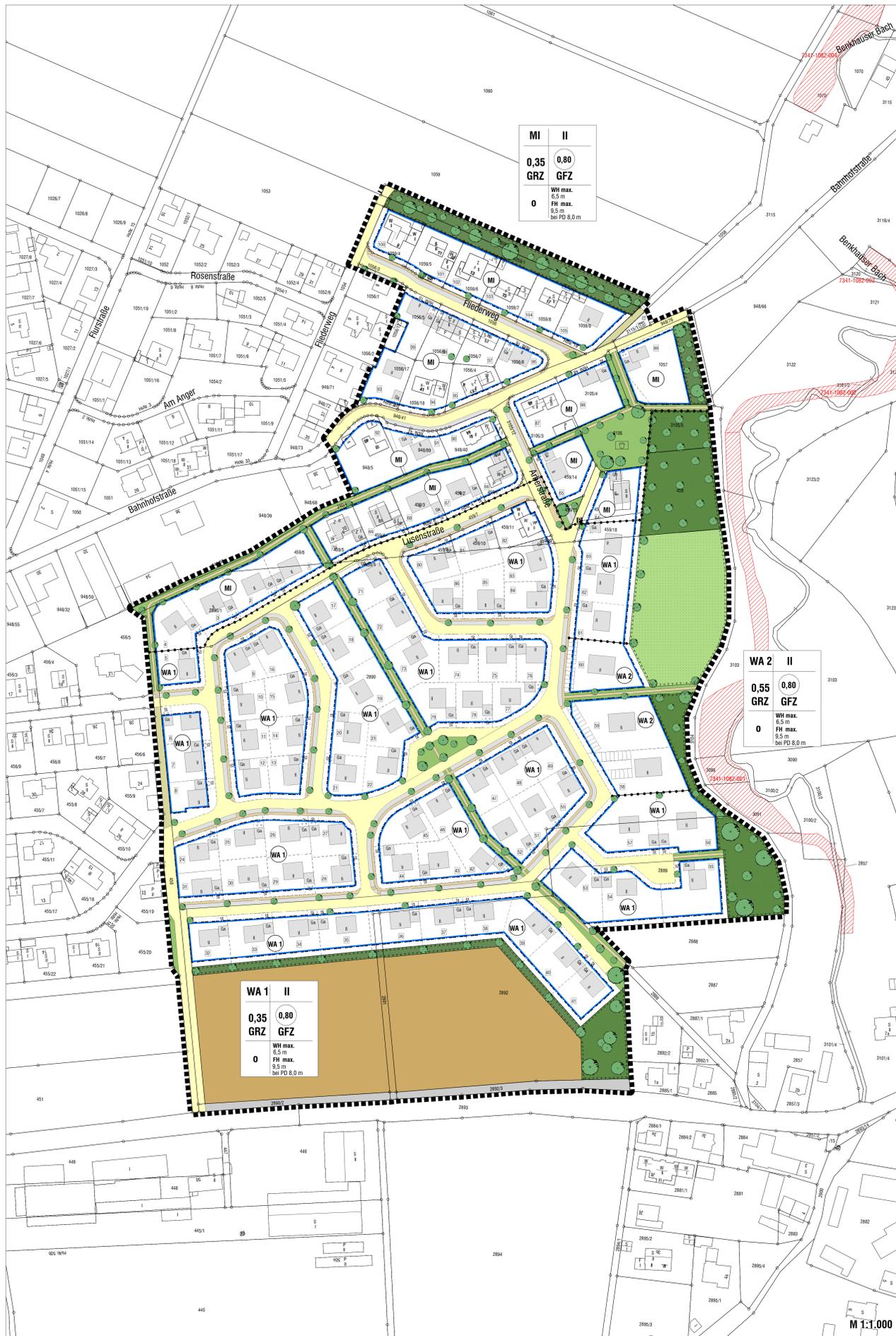
AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

BEBAUUNGSPLAN "SEIHERÄCKER IV" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1	Nutzungsschablone	2	Zahl der Vollgeschosse
3	Art der baulichen Nutzung	4	GFZ Geschosflächenzahl
5	GRZ Grundflächenzahl	6	Wandhöhe (WH): max. 6,50 m
6	Bauweise	7	Firsthöhe (FH): max. 9,50 m
			max. 8,00 m bei PD
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 nur Einzelhäuser zulässig
 - 4.3 offene Bauweise
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1 Erschließungsstraße
 - 5.2 Feldweg
 - 5.3 Radweg
 - 5.4 Multifunktionsstreifen
 - 5.5 Fußweg
 - 5.6 Parkfläche
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 6.1 Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung
 - 6.2 Stellplatz
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 7.1 öffentliche Grünfläche
- Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - 8.1 Kinderspielplatz
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 10 Abs. 1 Nr. 19 und Abs. 6 BauGB)
 - 9.1 Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 11 und Abs. 4, § 10 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 10.1 Ausgleichsfläche
 - 10.2 Planung
 - 10.2.1 Einzelbaum zu pflanzen (Standort variabel)
 - 10.2.2 Streubewiese
 - 10.2.3 extensives Grünland
 - 10.2.4 Gehölzstrukturen mit Saum
- Sonstige Planungen
 - 11.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

PLANLICHE HINWEISE

- Verschiedenes
 - 12.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 12.2 Nummerierung der Grundstücke
 - 12.3 Die Lage der Gebäude und Garagen sind als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen
- Kennzeichnungen und sachrichtliche Übernahmen
 - 13.1 Höhenlinien (Angaben in mNN)
 - 13.2 Biotopflächen mit Nummer
- Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung
 - 14.1 1987 Flurstücksnummer
 - 14.2 Grenzstein
 - 14.3 Flurstücksnummer
 - 14.4 Wohngebäude mit Hausnummer
 - 14.5 Nebengebäude

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Mamming hat in der Sitzung vom 27.03.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ in der Fassung vom 27.03.2019 hat in der Zeit vom 16.12.2019 bis 20.01.2020 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ in der Fassung vom 27.03.2019 hat in der Zeit vom 16.12.2019 bis 20.01.2020 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ in der Fassung vom 28.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2020 bis 17.04.2020 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ in der Fassung vom 28.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2020 bis 17.04.2020 öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde Mamming hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.04.2020 den Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.04.2020 als Satzung beschlossen.
- den
Gemeinde Mamming
- Immgard Ebert, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt
den
Gemeinde Mamming
- Immgard Ebert, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ersichtlich bekannt gemacht und auf der Homepage der Gemeinde Mamming veröffentlicht. Der Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- den
Gemeinde Mamming
- Immgard Ebert, 1. Bürgermeister

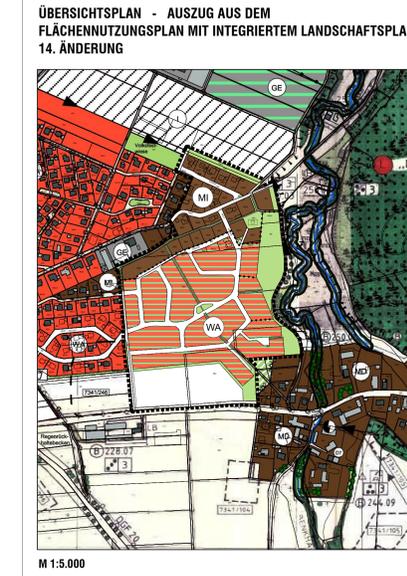
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Mamming, Gemarkung Mamming
- RECHTSGRUNDLAGEN
 - 1. Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191, 2253), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, 2831), mit W. v. 29.07.2017 Baundatensystem -BauNDV- neu gefasst am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) m. W. v. 13.05.2017 Bayerische Bauordnung -BayBO- neu gefasst am 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408), m. W. v. 01.08.2019 Platzzeichenverordnung -PlatzZV- in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), m. W. v. 13.05.2017 Niederschlagswasserfeststellungsverordnung -NWFreiV- in der Fassung vom 1.1.2000 (GVBl. S. 30 BayRS 753-1-18-U), zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706, 724), m. W. v. 01.12.2019 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert am 10.12.2019 (GVBl. S. 586)
 - GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - siehe Planentwurf
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 3.1 ALLEGEMINES WOHNGEbiet (§ 4 BauNVO)
 - 3.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - M/WA 1: Pro Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig, dies gilt auch bei Doppelhaubelegung (teilen ist nicht möglich). Bei Doppelhaubelegung gesamt 2 Wohneinheiten.
 - WA 2: Pro Parzelle sind max. 6 Wohneinheiten zulässig, dies gilt auch bei Doppelhaubelegung (teilen ist nicht möglich).
 - GEBAUDE
 - Fassadengestaltung: Nichtzulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchttafeln.
 - Dachformen und -neigungen: Zulässig sind alle Dachformen und -neigungen.
 - Dachdeckmaterial: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech Ausführung sowie Dachbegrünung
 - Höhe baulicher Anlagen:
 - Wandhöhe: max. 6,50 m (alle zulässigen Bautypen)
 - Garagen: max. 3,00 m
 - Nebenanlagen gemäß § 4 BauNVO: max. 2,50 m
 - bei Puttdächern gilt die mittlere Wandhöhe.
 - unterer Bezugspunkt Wandhöhe/Firsthöhe: Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist die Oberkante Erschließungsstraße am jeweiligen Mittelpunkt der Grundstücksgrenze Baugrundstück. Es gilt die Grenze, bei der die Zufahrt im Bebauungsplan eingezeichnet ist.
 - oberer Bezugspunkt Wandhöhe: analog Art 6 Abs. 4 Satz 2 Bayerische Bauordnung
 - Firsthöhe: max. 9,50 m
 - Firsthöhe Puttdach (PD): max. 8,00 m
 - 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. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich. Garagenstandorte sind vorgeschlagen, jedoch nicht zwingend festgesetzt. Die Errichtung kann nur an einem Standort erfolgen.
 - Dachdeckmaterial:
 - Nicht zulässig sind reflektierende Eindeckmaterialien.
 - Grenzbebauung: Gem. BayBO
 - LEUCHTMITTEL
 - Auf öffentlichen wie privatem Grund sind insektenfreundliche UV-freie Leuchtmittel wie LED- oder Natriumdampf Lampen zu verwenden.
 - GELÄNDEGESTALTUNG
 - Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Baurecht bestehende Oberflächenwasserabfuhr führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen. In den entsprechenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
 - ENFRIEDUNGEN
 - Gem. BayBO
 - Auf allen Grundstücken ist eine sockelfreie Einfriedung und ein Abstand des Zauns zum Gelände von mindestens 15 cm herzustellen.
 - OBERFLÄCHENWASSER UND ENTWÄSSERUNG DER GRUNDSTÜCKE
 - Oberflächenwasser: Das Niederschlagswasser der Straße wird über Absetzschächte und Rigolen versickert. Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Es wird auf die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) hingewiesen.
 - Im Entwässerungsplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalteeinrichtungen darzustellen.
 - Grundwasser: Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Geplante Keller sind so dicht zu errichten, dass das Grundwasser keine Schäden an der Bebauung verursachen kann.
 - 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. Verschönerungen sind zulässig.
 - Grünflächen öffentlich und privat
 - Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der pol. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebauenen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze zulässig.
 - Einzelbäume
 - Gehölzgröße: Sol. mind. 3cv. StU 14-16 m.B. (Multifunktionsstreifen)
 - Einzelbaum / Feldgehölze / Hecke / Gehölzgruppe
 - Baumarten Pflanzgröße: Hochstamm, Stammbüschel 3cv. o.B. StU min. 10-12 (Quercus spec. m.B.)
 - Staucharten Pflanzgröße: Sträucher 2cv. o.B. 60100
 - Extensives Grünland
 - Kräuterreiche Wiesenensaat, extensive Pflege, ohne Düngung
 - Streubewiese
 - Kräuterreiche Wiesenensaat, extensive Pflege, ohne Düngung
 - Sonstiges
 - Je 300 m² ist auf dem nach den baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen zusätzlich zu der im Plan gekennzeichneten Bepflanzung ein Einzelbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen.

Artenliste (Gehölze)

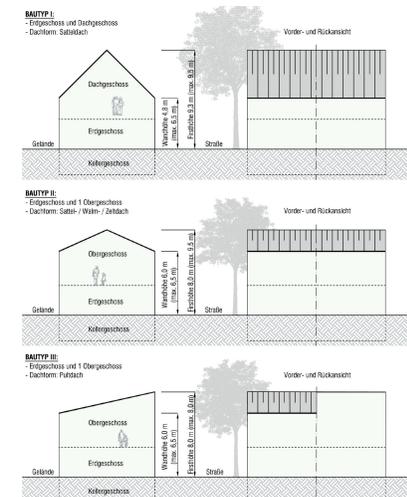
- Bäume (in Arten und Sorten):
Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Fraxinus excelsior
Ginkgo biloba
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus intermedia
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
- Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Eichen-Rohlen
Gemeine Eiche
Ginkgobaum, Fächerbaum
Vogelkirsche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Mehlbirne
Schwedische Mehlbeere
Gemeine Eberesche
Winter-Linde
- Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme
- Sträucher (in Arten und Sorten):
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Rosa pimpinellifolia
Weinrose
Saxifraga
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus
- Kornelkirsche
Hortweisel
Walhaselnuß
Heckenkirsche
Faulbaum
Bibernellrose
Wendrose
Salweide
Traubenholunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Echter Schneeball
- VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
 - Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzplantagen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.
 - HINWEISE
 - Denkmalfolge: Im Planungsbereich liegen folgende Bodendenkmäler: D-2-7341-0373, Siedlung der Michelsbrunn-Gruppe, der Stichbankeramik und der früheren Bronzezeit sowie Bestattungsplatz der frühen Bronzezeit. D-2-7341-0102, Verbleibenes Grabenwerk und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher und neolithischer Zeitstellung, u. a. der Michelsbrunn-Gruppe, der Stichbankeramik und der frühen Bronzezeit sowie Bestattungsplatz der frühen Bronzezeit.
 - Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmaltrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubsverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 - Brandschutz
 - Zufahrten: Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu allen Gebäuden für Feuerwehreinrichtungen und den Rettungsdienst gesichert sein. Die „Richtlinien Flächen für die Feuerwehr“ sind dabei einzuhalten.
 - Löschwasserbereitstellung: Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DGWR (Arbeitsblatt W. 405). Die geforderte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Entnahmedruck von mind. 1,5 bar zur Verfügung stehen. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll nicht weiter als 100 m von den jeweiligen Objekten entfernt sein. Der Abstand zwischen den Löschwasserhydranten soll nicht mehr als 150 m betragen.
 - Hinweis: Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anliefern bestimmten Fenster oder Stufen mehr als 9 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt.
 - Für das ausgewiesene Plangebiet ist innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist kein Hubrettungsfahrzeug verfügbar!
 - Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung (ggf. über Rückhaltebecken) in ein Oberflächenwasser oder Kanal zu prüfen. Es wird auf die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) hingewiesen. Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächenwasser ist ggf. rechtzeitig vor einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).
 - Starkregen und Sturzfluten: Starkregenereignisse und Sturzfluten können flächendeckend überall auftreten und werden durch die Klimawandel an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Starkregenereignisse können dazu führen, dass sich Wasser auch ohne ein Hochwasser im Gewässer, flächig im Gelände sammelt und so zu Problemen besonders in bebauten Bereichen führen kann. Kellerfenster sind gegebenenfalls wasserdicht auszuführen. - Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschiele, Treppenaufgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchführungen etc.) - Die Höhenkote „Oberkante Rauhohlbohlen“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden, mindestens aber 25 cm über GOK - Einfluchten und Eingänge zu Tiefgaragen und Kellern sind erhöht auszuführen um ein Vollaufen dieser zu verhindern.
 - Bodenversiegelung: Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.
 - Verwendung von Pestiziden: Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

ÜBERSICHTSPLAN - AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN 14. ÄNDERUNG



M 1:5.000

ZEICHNERISCHE HINWEISE



BEBAUUNGSPLAN „SEIHERÄCKER IV“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

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

PLANVERFASSER:
LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHitekten

STEFAN LÄNGST
DIP.-ING. LANDSCHAFTSARCHITECT UND STADTPLANER
Landschaftsplanung + Bauplanung + Freizeitanlagen + Gartengestaltung + Geographische Informationssysteme
AM KELLERBACH 21
D-84008 LANDSHEIT-KUMHAISEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000 DATUM: 28.04.2020 P1099

14.4 11 Wohngebäude mit Hausnummer

14.5 Nebengebäude

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Mamming hat in der Sitzung vom 27.03.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ in der Fassung vom 27.03.2019 hat in der Zeit vom 16.12.2019 bis 20.01.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ in der Fassung vom 27.03.2019 hat in der Zeit vom 16.12.2019 bis 20.01.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ in der Fassung vom 28.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2020 bis 17.04.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ in der Fassung vom 28.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2020 bis 17.04.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Mamming hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.04.2020 den Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.04.2020 als Satzung beschlossen.

Mamming, den **28. Jan. 2021**
Gemeinde Mamming

I. Eberl
Irmgard Eberl, 1. Bürgermeisterin



7. Ausgefertigt

Mamming, den **28. Jan. 2021**
Gemeinde Mamming

I. Eberl
Irmgard Eberl, 1. Bürgermeisterin



8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ wurde am **28. Jan. 2021** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und auf der Homepage der Gemeinde Mamming veröffentlicht. Der Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Mamming, den **28. Jan. 2021**
Gemeinde Mamming

I. Eberl
Irmgard Eberl, 1. Bürgermeister



Inhalt:

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

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mammig ist das Planungsgebiet im Südosten von Mammig im Bereich der geplanten Erweiterung als Trenngrün (Außenbereich) dargestellt. Die 14. Änderung, die derzeit im Parallelverfahren durchgeführt wird, stellt auch die Erweiterungsfläche als Allgemeines Wohngebiet 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 Oberzentrums Dingolfing.

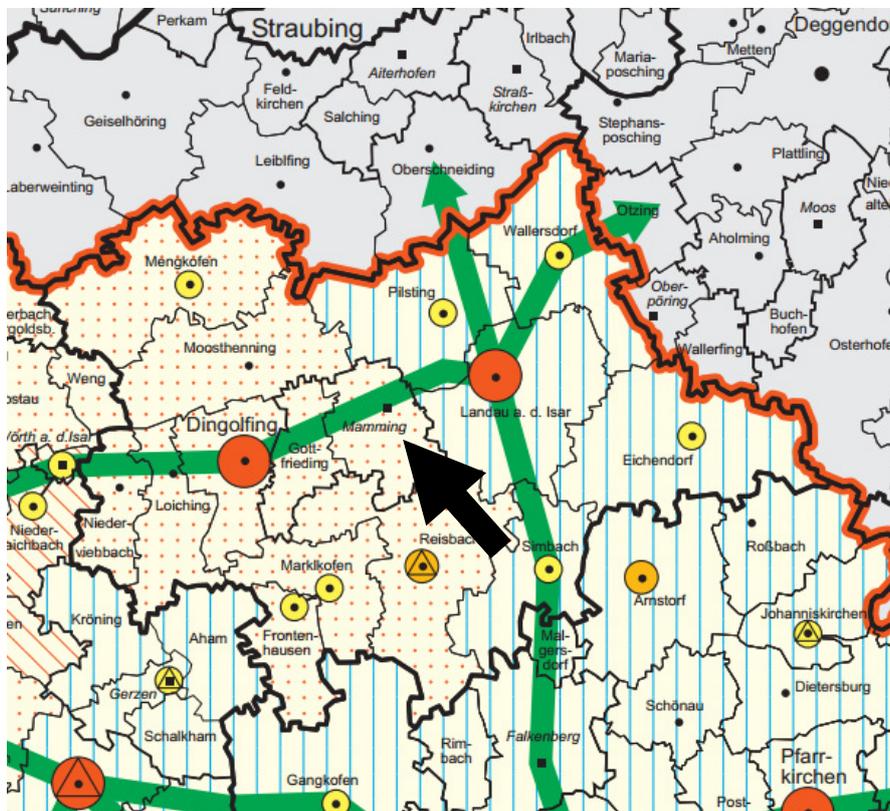


Abb. 1: Regionalplan Region Landshut (13): Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur

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 Staatsstraße St 2114 sowie weiterführend an die Autobahn A92.

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand von Mammig und ist als mehr oder weniger eben anzusprechen. Dort soll im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung der bestehende Bebauungsplan „Seiheräcker II“ im Detail an die geänderten Verhältnisse angepasst und im Südosten abschließend geringfügig erweitert werden.

Östlich verläuft der Bubach. Die steil abfallende Leite soll als Ausgleichsfläche erhalten bzw. 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 14,32 ha und umfasst folgende Flurstücke, alle Gemarkung Mammig:

- 1059/3, 1059/1, 1059/4, 1059/5, 1059/6, 1059/7, 1059/8, 1059/9, 1058TF, 3115, 1056, 1056/3, 1056/5, 1056/12, 1056/6, 1056/7, 1056/8, 1056/4, 1056/18, 1056/17, 948/16 TF, 948/41 TF, 948/5, 948/97, 948/89, 948/40, 3105/12, 3105/3, 3105/4, 3105, 1057, 3105/5, 459/14, 459/15, 459/17, 459/18, 459, 946/60, 204/4, 459/6, 459/5, 459/4, 459/3, 459/2, 459/1, 459/8, 459/7, 459/9, 459/10, 459/11, 459/12, 2890/1, 2890, 458, 2890/2, 2892/3, 2892, 2891, 2886/1, 2886/2, 2889

Der eigentliche Erweiterungsbereich des Wohngebiets beträgt lediglich rund 1ha

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Die ausgewiesenen Flächen sind entweder bereits bebaut oder werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegen auf einer Höhe von ca. 370 m üNN.

C) Geplante bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Seiheräcker II, grenzt direkt an die bestehende Wohnbebauung im Westen an und schließt die bestehende Bebauung im Norden mit ein. Im Südosten findet eine abschließende, geringfügige Erweiterung statt.

Die Erschließung erfolgt nördlich über die Bahnhofstraße sowie südlich über die Kreisstraße DGF 3. Der östliche Bereich bleibt bestehen und soll als Ortseingrünung und Ausgleichsfläche entwickelt werden.

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 143.250 m²,
 davon:

- WA/MI (Grundstücksfläche)	82.856 m ²
- Straße mit Multifunktionsfläche	18.027 m ²
Brutto-Baufläche	100.883 m²
- Grünflächen	8.724 m ²
- Ausgleichsflächen	15.469 m ²
Grün- und Ausgleichsflächen	24.193 m²
- Rad- und Feldwege	878 m ²
- Landwirtschaftliche Nutzfläche	17.296 m ²
Sonstige Flächen	18.174 m²
Gesamtfläche	143.250 m²

E) Sonstiges

Erschließung/Verkehr

Die Planung schließt an das bestehende Wohngebiet an und wird von Norden über die Bahnhofstraße erschlossen. Die weitere Anbindung erfolgt über die Kreisstraßen DGF 3 und 11 an die Staatsstraße St 2074 sowie die Bundesautobahn A92 im Norden.

Immissionsschutz

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

Grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Probleme werden jedoch nicht gesehen.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

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

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Östlich des Planungsgebiets verläuft der Bubach.

Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser der Straße wird über Absetzschächte und Rigolen versickert. Über Mulden wird das Regenwasser der Anwohner versickert.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen und der kommunalen Kläranlage der Verwaltungsgemeinschaft Mammig zugeführt.

Altlasten

Der Gemeinde Mamming sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

Bodendenkmalpflege

Im Planungsgebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-2-7341-0373, Siedlung der Münchshöfener Gruppe, der Stichbandkeramik und der früheren Bronzezeit sowie Bestattungsplatz der frühen Bronzezeit.

D-2-7341-0102, Verebnetes Grabenwerk und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher und neolithischer Zeitstellung, u. a. der Münchshöfener Gruppe, der Stichbandkeramik und der frühen Bronzezeit sowie Bestattungsplatz der frühen Bronzezeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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 Norden, im Osten entlang der Bubachleite und im Süden durch Gehölzstrukturen, Streuobstwiesen und extensiv genutztes Grünland.
- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen, Baumreihen und Alleen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie der Multifunktionsflächen. Die Lage der Bäume kann bei Bedarf den Baukörpern angepasst werden.

G) UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

G.1	EINLEITUNG	8
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
G.2	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	
	EINSCHLIEBLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (SIEHE BESTANDSPLAN)	8
G.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
G.4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	
	EINSCHLIEBLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	10
G.4.1	VERMEIDUNGSMAßNAHMEN 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
G.5	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	14
G.6	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	14
G.7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	14
G.8	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	15

G.1 Einleitung

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

Ziel des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ ist es, das Allgemeine Wohngebiet mit Mischgebiet „Seiheräcker II“ am südöstlichen Ortsrand von Mammring im Detail anzupassen und im Südosten abschließend geringfügig zu erweitern, um den vorhandenen Bedarf an wohnbaulichen Grundstücksflächen zu decken.

Die Eingrünung des Baugebiets erfolgt insbesondere im Norden, Osten und Süden.

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 Mammring 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 bestehenden Baugebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum (Ssyman) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D 65) und hier in der Untereinheit (ABSP) Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060 A).

SCHUTZGUT BODEN

Nach der geologischen Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 besteht der Boden des Untersuchungsgebietes aus Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) sowie aus Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm).

Die Böden sind durch unterschiedliche landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt. Gebäude mit Garagen werden innerhalb der Nettobaupläche im Bereich der Erweiterungsflächen zu einer dauerhaften Versiegelung führen. Hinzu kommen entsprechende Stellplatzflächen, die jedoch 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. Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Grundwasser:

Die Grundwasserstände im Geltungsbereich werden auf dem Niveau des Bubachs vermutet und somit mind. 10 m unter Geländeoberkante. Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen wegen des 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 Durchgrünung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Das Planungsgebiet wird im derzeit noch nicht bebauten Bereich sowie im geplanten Erweiterungsbereich überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt und hat keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Hochwertige oder geschützte Biotope fehlen überwiegend. In den Ufergehölzbereich entlang des Bubachs sowie der Bubachleite 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 gerechnet.

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 sowie den Bubach mit seinen Ufergehölzen sowie seiner Leite geprägt. Durch die geplante abrundende Bebauung wird sich das bauliche Erscheinungsbild vor Ort nur gering ändern. Die umfangreichen Durchgrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen 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 Baudenkmäler vorhanden. Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-2-7341-0373, Siedlung der Münchshöfener Gruppe, der Stichbandkeramik und der früheren Bronzezeit sowie Bestattungsplatz der frühen Bronzezeit.

D-2-7341-0102, Verebnetes Grabenwerk und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher und neolithischer Zeitstellung, u. a. der Münchshöfener Gruppe, der Stichbandkeramik und der frühen Bronzezeit sowie Bestattungsplatz der frühen Bronzezeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens im Bereich der Freiflächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die zusätzlichen 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 der Erweiterung werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege der Kleinsäuger weiterhin zu erhalten.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. zurückgehalten oder wieder verwendet werden. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

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 Bebauungsplanverfahren 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 143.250 m²) 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. 143.250 m² setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m² (ca.)
Geltungsbereich des B-Planes „Seiheräcker II“	136.907 m ²
Erweiterungsfläche, derzeit Acker	6.343 m ²
Gesamtfläche, ca.	143.250 m²

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 **11.030 m² als Gebietstyp B**.

Nutzung	Fläche in m ²		Faktor nach Leitfaden	Ausgleichserfordernis/-fläche	
WA/MI (Grundstücksfläche)	82.856	m ²			
Straßen mit Multifunktionsflächen	18.027	m ²			
abzgl. Eingriffsfläche „Seiheräcker II“	89.858	m ²			
Gesamt Eingriffsfläche	11.030	m²	0,3	3.309	m²
<i>Ausgleichsflächen</i>	<i>15.469</i>	<i>m²</i>			
abzgl. Ausgleichsflächen „Seiheräcker II“	12.096	m ²			
Gesamt Ausgleichsflächen (zusätzlich)	3.373	m²			
<i>Grünflächen</i>	<i>8.724</i>	<i>m²</i>			
abzgl. Grünflächen „Seiheräcker II“	9.340	m ²			
Gesamt Grünflächen (Defizit)	-616	m²		-616	m²
<i>Rad- und Feldwege</i>	<i>878</i>	<i>m²</i>			
<i>Landwirtschaft</i>	<i>17.296</i>	<i>m²</i>			
Gesamt Sonstiges	18.174	m²			
Gesamt Geltungsbereich	143.250	m²			
Ausgleichsflächen intern zusätzlich	3.373	m ²	1,0	3.373	m ²
Ausgleichsflächen, extern (Ökokonto)	552	m ²	1,0	552	m ²
Gesamt Ausgleichsflächen	3.925	m²		3.925	m²
Ausgleichsflächenbilanz			+/-	0	m²

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 3.925 m² für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Interne Ausgleichsfläche

Auf den internen Ausgleichsflächen werden Streuobstwiesen, Gehölzstrukturen mit Saum und extensive Grünlandflächen auf einer Fläche von **3.373 m²** entwickelt.

Externe Ausgleichsfläche:

Die externe Ausgleichsfläche mit einer Fläche von **552 m²** wird aus dem gemeindlichen Ökokonto bereitgestellt. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Ein Lageplan zum Ausgleichsflächenkonto auf Konversionsflächen der Gemeinde Mammring (Stand 28.04.2020) ist der Planung beigelegt.

Fl.Nr. 1796, Gemarkung Mammring:

- Die Fläche hat eine Größe von 552 m². Für die Aufwertung wird ein Faktor von 1,0 angesetzt, so dass insgesamt 552 m² zur Verfügung stehen.
- Es ist kein Pflegekonzept notwendig, da in Pflege des Landschaftspflegeverbandes, eine Pflegevereinbarung mit dem Landschaftspflegeverband ist abzuschließen

Zusammenfassung

Mit den festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) in Kategorie II. Hinzu kommen Maßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto der Gemeinde Mammring.

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen **3.925 m²** zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs für die geplante Erweiterung des Wohngebiets in Höhe von **3.925 m²** kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen gesehen werden.

G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Flächendarstellung der Tektur und Erweiterung des bestehenden Baugebiets „Seiheräcker II“ am südöstlichen Ortsrand von Mammig gibt es im Hauptort keine gleichwertig entwickelbaren Alternativen. Die Gemeinde verfügt in Mammig 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 südöstlichen Ortsrand von Mamming gewählt. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Es sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen sowie eine zusätzliche externe 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	Mittlere Erheblichkeit	Gering Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe-mittlere Erheblichkeit

Beschluss lt. Gemeinderatssitzung
 vom 28.04.2020

Mamming,



(Bürgermeisterin)



- Ausgleichsfläche - 1. Änderung zum BP "Gewerbegebiet Tödinger Straße II"
- Ausgleichsfläche - 1. Änderung zum BP "Industriegebiet Mammingerschwaigen"
- Ausgleichsfläche - BP für ein Allgemeines Wohngebiet "Birnbäumäcker"
- Ausgleichsfläche - BP für ein Allgemeines Wohngebiet "Mammingerschwaigen"
- Ausgleichsfläche - 2. Änderung zum BP "Gewerbe- und Industriegebiet Benkhauser Straße III"
- Ausgleichsfläche - 3. Änderung zum BP "Gewerbe- und Industriegebiet Benkhauser Straße III"
- Ausgleichsfläche - BP "Gewerbegebiet Tödinger Straße III"
- Ausgleichsfläche - BP für ein Allgemeines Wohngebiet "Mühlbach II"
- Ausgleichsfläche - BP "Seiheräcker IV"
- Flurstücksflächen, die für Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen

