

Entwicklungs- und Abrundungssatzung „Meisenweg II“ vom 25.03.2015 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 08.06.2016 – nunmehr mit Deckblatt Nr. 1 vom 27.02.2024

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 Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de



27.02.2024

INHALT

- Satzung
- Begründung
- Verfahrenshinweise

ANLAGEN

- Anlage 1 Planzeichnung (M 1:1.000)
- Anlage 2 Pflanzliste
- Anlage 3 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 4 Pflege- und Entwicklungskonzept

Entwicklungs- und Abrundungssatzung „Meisenweg II“ vom 25.03.2015 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 08.06.2016 – nunmehr mit Deckblatt Nr. 1 vom 27.02.2024

Gegenstand der Änderung durch das Deckblatt 1 ist der Bereich der Flurnummer 1974 der Gemarkung Mammring.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- § 34 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Art 23 und 24 Gemeindeordnung (BayGO)
- Art 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenze der geplanten Änderung durch das Deckblatt Nr. 1 wird gemäß der beiliegenden Planzeichnung im M 1:1.000 festgelegt. Die Planzeichnung (siehe Anlage 1) ist Bestandteil der Satzung. Der Geltungsbereich umfasst folgendes Flurstück:

Die Fl.Nr. 1974, Gemarkung Mammring, Gemeinde Mammring

Für den Geltungsbereich der Änderung gelten die nachfolgenden Festsetzungen wie auch die Festsetzungen durch Planzeichnung und ersetzen insoweit vorangegangene Regelungen und Festsetzungen.

§ 2 bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB gelten insbesondere die Festsetzungen nach §§ 3 und 4 dieser Satzung. Im Übrigen bestimmt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches werden festgesetzt - wobei die Festsetzungen kumulativ anzuwenden sind:

3.1. Bauweise:

offene Bauweise

3.2. Art der baulichen Nutzung:

MI g Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO mit gewerblicher Prägung
(das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe)

MI w Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO mit wohnbaulicher Prägung (Wohngebäude, Büronutzungen)
Nicht zulässig sind im MI Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten)

3.3. Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ): bis 0,6

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse: Im MI g und MI w1 bis drei Vollgeschosse (III) bzw. bis Wandhöhe (WH) von 9,5 m; im MI w2 bis zwei Vollgeschosse (II) bzw. bis Wandhöhe (WH) von 6,5 m.

Als Fußpunkt für die Wandhöhe gilt der Höhenbezugspunkt von 346.60 m üNN.

3.4. Gestaltungsanforderungen:

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppel-/Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Zugelassen sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 35°.

3.5. Geltung der Abstandsanforderungen nach BayBO:

Die Abstandsanforderungen nach bayerischer Bauordnung in Bezug auf Abstandsflächen und Brandschutzregelungen gelten uneingeschränkt im Plangebiet.

3.6. Anforderungen Stellplätze:

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze herzustellen ; im Übrigen gilt die bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung.

Bei Stellplatzherstellung im Freibereich sind diese versickerungstauglich auszuführen. Weiter sind pro 5 Stellplätze zugeordnet zu diesen jeweils ein Einzelbaum zu pflanzen.

3.7. Uferstreifen entlang Mühlbach:

Entlang des Mühlbaches muss ein Uferstreifen mit einer Tiefe von regelmäßig 10 m als Grün- und Ausgleichsfläche angelegt werden, der keiner baulichen Nutzung zugeführt werden darf. Neben diesem Uferstreifen muss ein weiterer Grundstücksstreifen von Gebäuden freigehalten bleiben.

3.8. Versickerung Oberflächenwasser:

Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser ist schadlos auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone zu versickern - und die genügende Versickerung ist nachzuweisen.

3.9. Vorsorge hoch anstehendes Grundwasser:

Bei Gebäudeerrichtung ist mit baulichen Maßnahmen durch den Bauherrn auf dessen Kosten und in dessen Verantwortung Vorsorge zu treffen, dass das nahe an der Geländeoberfläche anstehende Grundwasser sowie etwaig aus dem Mühlbach übertretendes Fließgewässer auf dem Baugrundstück keine Schäden und Nachteile für Leib und Leben sowie für bedeutende Sachwerte auslösen kann.

Sollten Keller hergestellt werden, sind diese in wasserdichter Ausführung (z.B. weiße Wanne) zu errichten.

3.10. Festsetzung einer reduzierten Anbauverbotszone:

Entlang der Kreisstraße ist ab Fahrbahnrand für einen 8,0 m tiefen Streifen die Errichtung von baulichen Anlagen und Gebäuden sowie Sicht beeinträchtigenden Eingrünungen zu unterlassen (Anbauverbotszone).

3.11. Wasserwirtschaft:

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird hingewiesen.

Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig (s. NWFreiV), die Versickerung hat über Mulden oder Rigolen zu erfolgen.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Zum Längenmühlbach ist mit baulichen Anlagen (z. B. Zäune) ein Abstand von mind. 10 m einzuhalten (siehe 3.7. Uferstreifen entlang Mühlbach). Der Längenmühlbach darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Ebenso darf die Unterhaltung durch das Vorhaben nicht erschwert oder beeinträchtigt werden.

§ 4 Naturschutz fachliche Regelungen

4.1. Eingrünung:

Die bestehenden Baum- und Pflanzstrukturen entlang des Mühlbaches sind zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzungen von Einzelbäumen sind entsprechend der in der Planzeichnung festgelegten Anordnung - mit zugelassenen geringen Abweichungen - vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

4.2. Gestaltung Freiflächen der Baugrundstücke:

Die nicht mit Gebäuden oder Stellplätzen bzw. Zugängen und Zufahrten überbauten Baugrundstücksflächen sind als artenreiche Wiese anzulegen. Im Bereich des MI w1 ist ein Spielplatz für die gesamte Anlage herzustellen.

4.3. Gestaltung und Bewirtschaftung Uferrandstreifen am Mühlbach:

Der Bereich des Uferrandstreifens entlang des Mühlbaches ist als Gehölzufersaum sowie als extensives Grünland - für 1 bis 2-schürige Mahd sowie mit Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel - auszuführen und zu erhalten zur Verbesserung der Gewässerstruktur. Er muss für die Bewirtschaftung des Mühlbaches von Absperrungen und Abzäunungen freigehalten bleiben.

4.4. Pflanzliste:

Für Pflanzungen, die im Plangebiet erfolgen, gilt die Pflanzliste der Anlage 2 zur Begründung.

4.5. Ausgleichsflächen und -nachweis sowie weitere naturschutzfachliche Regelungen:

Für den Bereich der gegenständlichen Abrundungssatzung sind Ausgleichsflächen von **3.838 m²** erforderlich. Davon werden im Plangebiet **2.155 m²** vom Grundstückseigentümer ausgeglichen und über das Ökokonto im Eigentum von Frau Anneliese Apfelböck auf der Fl.Nr. 2813/0, Gemeinde Maming, Gemarkung Maming, eine weitere Fläche von **1.683 m²**. Das Nähere ist der Anlage 3 (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) zur Begründung zu entnehmen.

4.6. Außenanlagenplan:

Mit dem Bauantrag ist ein das betreffende Plangebiet beschreibender Außenanlagenplan mit Nachweis zu den die Außenanlagen betreffenden Anforderungen vorzulegen.

TEXTLICHE HINWEISE

§ 5 Hinweise innerhalb des Geltungsbereiches

5.1. Emissionen Staatsstraße:

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bauträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmverordnung – 16. BImSchV).

5.2. Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der 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 Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

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

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

5.3. Altlasten:

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 1974, Gemarkung Mamming, ist nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst.

Dem Landratsamt Dingolfing-Landau liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf der Fläche vor.

Bei dem Altlastenkataster handelt es sich um ein behördeninternes, strukturiertes Flächeninformationssystem zur Erhebung von Daten über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie stofflichen schädlichen Bodenveränderungen in Bayern. Eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster kann immer nur den derzeitigen Kenntnisstand der Behörden wiedergeben. Es besteht daher immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist.

5.4. Abfallrecht und Bodenschutz:

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist aufgrund der in dem Bereich vorliegenden erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte (siehe beigefügten Arsenkartenauszug) im Rahmen von Baumaßnahmen nach Möglichkeit ausgebautes Bodenmaterial in diesem Bereich wieder zu verwenden.

Sollen im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterial aus diesem Bereich die Baustelle verlassen, ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Untersuchung auf Arsen erforderlich. Hierzu wird aus bodenschutzfachlicher Sicht auf das LFU-Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt“, sowie auf das Merkblatt „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ verwiesen.

Sofern die Verwertung auf einem anfallstellennahen Flurstück mit ebenfalls erhöhter Arsenwahrscheinlichkeit erfolgt, besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wie viel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

5.5. Grundsätzliche Hinweise für die Verwertung von Bodenmaterial:

Die weitere Verwertung des Bodenmaterials hat unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten.

Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Abfälle, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau unverzüglich zu informieren.

5.6. Abwehrender Brandschutz:

Feuerwehrezufahrt:

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Bei der Ausführung sind die Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten und einzuhalten.

Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den geplanten Objekten sowie die Einhaltung der „Richtlinien für die Feuerwehr“ sind durch die jeweiligen Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umzusetzen sind.

Löschwasserbereitstellung:

Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405). Bei Entnahme dieser Löschwassermenge darf der Mindestdruck im Leitungsnetz nicht unter 1,5 bar abfallen. Die erste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) soll nicht weiter als 75 m von den geplanten Objekten entfernt sein.

Hinweis:

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Andernfalls müssen 2 bauliche Rettungswege vorhanden sein.

Für das ausgewiesene Plangebiet ist innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist kein Hubrettungsfahrzeug der
Feuerwehr verfügbar!

5.7. Wasserkraftwerk (Betreiber EW-Schmid GmbH):

Die EW-Schmid GmbH weist vorsorglich darauf hin, dass für etwaige Schäden an Freiflächen oder
Gebäuden, auch längerfristige Vernässung mit Folgeschäden für Wege und Straßen, ihrerseits keine
Haftung übernommen wird.

5.8. Wasserwirtschaft:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche in einem wassersensiblen Bereich liegt, in dem es zu
Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Gemeinde Mamming, 27.02.2024



.....
(1. Bürgermeisterin Irmgard Eberl)



BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Zweck der Planung

Die bestehende Entwicklungs- und Abrundungssatzung „Gesundheits- und Therapiezentrum – Meisenweg II“ entspricht im Geltungsbereich nicht mehr dem Planungswillen der Gemeinde Mamming. Das ursprüngliche Vorhaben, ein Gesundheits- und Therapiezentrum zu errichten, wurde von den vormaligen Beteiligten aufgegeben.

Die Gemeinde Mamming hat zudem einen Bedarf an gewerblich genutzten Flächen sowie an Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Konkret soll nunmehr für ein örtliches Gewerbeunternehmen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Lagerhalle im nördlichen Bereich und im südlichen Bereich die Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

Die Gemeinde Mamming beabsichtigt die Entwicklungs- und Abrundungssatzung durch das Deckblattes Nr. 1 zu ändern.

2. Lage und Geltungsbereich

Die Ortschaft Mammingerschwaigen liegt direkt angrenzend südöstlich der Landshuter Straße (Staatsstraße ST 2074) und nordwestlich der Isar sowie der Ortschaft Mamming. Der Geltungsbereich erstreckt sich südwestlich der Oberen Ringstraße (Kreisstraße DGF 11) und beschränkt sich auf den Änderungsbereich für das Deckblatt Nr. 1. Die westliche Grenze bildet der Längenmühlbach.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Die von dem Deckblatt Nr. 1 erfassten Flächen sind in der Entwicklungs- und Abrundungssatzung „Gesundheits- und Therapiezentrum – Meisenweg II“ sowie im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

4. Planungskonzeption

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 1,63 ha soll von Norden von der Oberen Ringstraße über den Meisenweg erschlossen werden. Dieser soll dann Richtung Südosten weitergeführt werden, so dass eine spätere Erschließung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche ermöglicht wird. Bis zur Umsetzung der Weiterführung wird am Ende des Meisenwegs ein provisorischer Wendehammer errichtet. Für die Verkehrsflächen werden insgesamt ca. 0,05 ha benötigt.

Zukünftig soll nunmehr der Geltungsbereich wie folgt gegliedert werden.

Im nördlichen Bereich ein Mischgebiet mit gewerblicher Prägung und einer Flächengröße von ca. 0,35 ha den Abschluss zur Kreisstraße. Daran schließt im Süden ein Mischgebiet mit wohnbaulicher Prägung und einer Größe von ca. 0,88 ha an. In diesen beiden Bereichen ist eine dreigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Dagegen soll die zweite Wohnbauliche im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung und einer Größe von ca. 0,08 ha lediglich zweigeschossig bebaut werden, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zur Bestandsbebauung zu gewährleisten.

Der Großteil der notwendigen Ausgleichflächen wird als Uferrandstreifen entlang des Längenmühlbachs mit einer Größenordnung von 0,27 ha entwickelt werden.

5. Umweltprüfung

Das Baugesetzbuch sieht die Möglichkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil im Rahmen einer Abrundungssatzung ausdrücklich für „einzelne Flächen“ vor. Ihr Einsatz ist somit nur in einem räumlich begrenzten Umfang möglich. Die in § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen sind einzuhalten. Die von der Abrundungssatzung berührten Umweltbelange sind im Sinne einer integrierten Umweltprüfung zu ermitteln und zu berücksichtigen. Eine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (im Sinne eines Umweltberichtes) besteht hingegen nicht.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume ist das Gebiet von überwiegend geringer Bedeutung. Im Rahmen der Biotopkartierung ausgewiesene Biotope finden sich nicht im Planungsgebiet.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Boden wird im Wesentlichen als mittel eingestuft. Es handelt sich um Böden mit geringer bis mittlerer Ertrags- und Filterfunktion.

Ackerboden oder Wiese besitzen keine besonderen Standorteigenschaften und kein besonderes Entwicklungspotential. Durch die vorhandene Nutzung besteht bereits eine gewisse Vorbelastung angrenzender Flächen hinsichtlich Bodengefüge und Verdichtung. Trotz der vorbelasteten Fläche stellt die Überbauung noch einen Eingriff dar, der aber in seiner zusätzlichen Wirkung noch als gering einzustufen ist. Insgesamt wird die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Schutzgut Wasser als mittel eingestuft. Durch Versiegelung und Überbauung gehen Vegetationsflächen mit Eigenschaften der Speicherung, Versickerung und Verdunstung verloren. Baubedingt besteht bei Siedlungsnutzung grundsätzlich die Gefahr von Grundwasserbeeinträchtigungen. Aber auch bereits durch intensivere landwirtschaftliche Vornutzung ist grundsätzlich ein Kontaminationsrisiko vorhanden. Vor diesem Hintergrund ist bei Beachtung der fachspezifischen Auflagen aus den jeweils notwendigen Genehmigungsverfahren keine neue erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten.

Für das Schutzgut Klima und Luft wird die Bedeutung des Plangebietes als eher gering eingestuft. Die weiter südlich benachbarte Isar mit teilweise begleitendem Grüngürtel wird von der Planung nicht berührt. Der westlich gelegene Längenmühlbach wird durch den geplanten Ufergehölzsaum mit extensivem Grünland (10 m breiter Streifen) aufgewertet.

Insgesamt lässt die Bebauung auf der Abrundungsfläche keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

6.1 Erforderlichkeit der Ausgleichsregelung:

Da die Planung der bestehenden Entwicklungs- und Abrundungssatzung „Gesundheits- und Therapiezentrum – Meisenweg II“ und der 1. Änderungssatzung zur Ergänzungs- und Abrundungssatzung Bereich Meisenweg, Mammingschwaigen durch das Deckblatt Nr. 1 angepasst wird, wird die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Anlage 3) entsprechend aktualisiert.

6.2 Eingriff und Maßnahmen zum Ausgleich:

Für den Geltungsbereich der Abrundungssatzung wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Anlage 3) durchgeführt. Es erscheint im Bereich des Gebietstyps B / Kategorie II ein Kompensationsfaktor von 0,3 gerechtfertigt.

Für die gegenständliche Abrundungssatzung ist eine Ausgleichsfläche von **3.838 m²** erforderlich. Der ökologische Eingriff wird intern auf einer Fläche von **2.155 m²** und extern über das Ökokonto auf der Fl.Nr. 2813/0, Gemeinde Mamming, Gemarkung Mamming, mit einer Fläche von **1.683 m²** ausgeglichen. Somit kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen angesehen werden.

6.3 Aufwertungsmaßnahmen:

6.3.1 Interne Ausgleichsfläche

Der Uferrandstreifen des Längenmühlbachs, der derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, soll in einen Gehölzufersaum mit extensivem Grünland überführt werden zur Verbesserung der Gewässerstruktur.

Die Fläche hat eine Größe von **2.155 m²** (Anrechnungsfaktor 1,0).

Die Ansaat wird ausschließlich mit autochthonem Saatgut (z. B. zertifiziertes Regio-Saatgut) durchgeführt. Pflege der Fläche: Es ist eine 1- bis 2-schürige Mahd vorzusehen. Die erste Mahd soll ab 16. Juli, die zweite Mahd ab 1. September erfolgen. Das Mähgut soll geheut oder nach mindestens eintägiger Lagerung abtransportiert werden. Die Bewirtschaftung hat den Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel zu beachten.

6.3.2 Externe Ausgleichsfläche

Der externe Ausgleich findet über das Ökokonto im Eigentum von Frau Anneliese Apfelböck auf der Fl.Nr. 2813/0, Gemeinde Mamming, Gemarkung Mamming, statt und hat eine Gesamtfläche von 17.289 m² (x 1,5 Faktor = 25.934 m²). Die CEF-Maßnahme / Ausgleichsmaßnahme (Ökokonto) wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (LRA Dingolfing-Landau, Herr Walch) im Jahr 2020 umgesetzt.

Der Erschließungsträger stellt die Gestaltung und Erhaltung dieser Ausgleichsfläche dauerhaft sicher und bringt die dingliche Sicherung zugunsten der Gemeinde bei.

Für die Aufwertung wurde ein Faktor von 1,5 angesetzt. Bisher wurden 5.640 m² (x 1,5 Faktor = 8.460 m²) für die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Mammingerschwaigen“ abgebucht.

Nun werden für die Änderung durch das Deckblatt Nr. 1 zur Entwicklungs- und Abrundungssatzung „Meisenweg II“ 1.122 m² (x 1,5 Faktor = **1.683 m²**) abgebucht. Somit verbleibt eine **Restflächen** von 10.527 m² (x 1,5 Faktor = **15.791 m²**) für weitere Projekte.

Die genauen Details sind dem Pflege- und Entwicklungskonzept (siehe Anlage 4) zu entnehmen.

Gemeinde Mamming, 27.02.2024



.....
(1. Bürgermeisterin Irmgard Eberl)



VERFAHRENSHINWEISE

1. Beschluss Billing Satzungsorentwurf

Die Gemeinde Mamming hat in der Sitzung vom 24.10.2023 den Entwurf der Entwicklungs- und Abrundungssatzung „Meisenweg II“ vom 25.03.2015 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 08.06.2016 – nunmehr mit Deckblatt Nr. 1 vom 27.02.2024 gebilligt.

Mamming, den 24. April 2024
Gemeinde Mamming


Irmgard Eberl, 1. Bürgermeisterin



2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Entwicklungs- und Abrundungssatzung „Meisenweg II“ vom 25.03.2015 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 08.06.2016 – nunmehr mit Deckblatt Nr. 1 vom 27.02.2024 in der Fassung vom 24.10.2023 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 08.12.2023 bis 12.01.2024 öffentlich ausgelegt.

Mamming, den 24. April 2024
Gemeinde Mamming


Irmgard Eberl, 1. Bürgermeisterin



3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 27.02.2024 die Entwicklungs- und Abrundungssatzung „Meisenweg II“ vom 25.03.2015 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 08.06.2016 – nunmehr mit Deckblatt Nr. 1 vom 27.02.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Mamming, den 24. April 2024
Gemeinde Mamming


Irmgard Eberl, 1. Bürgermeisterin



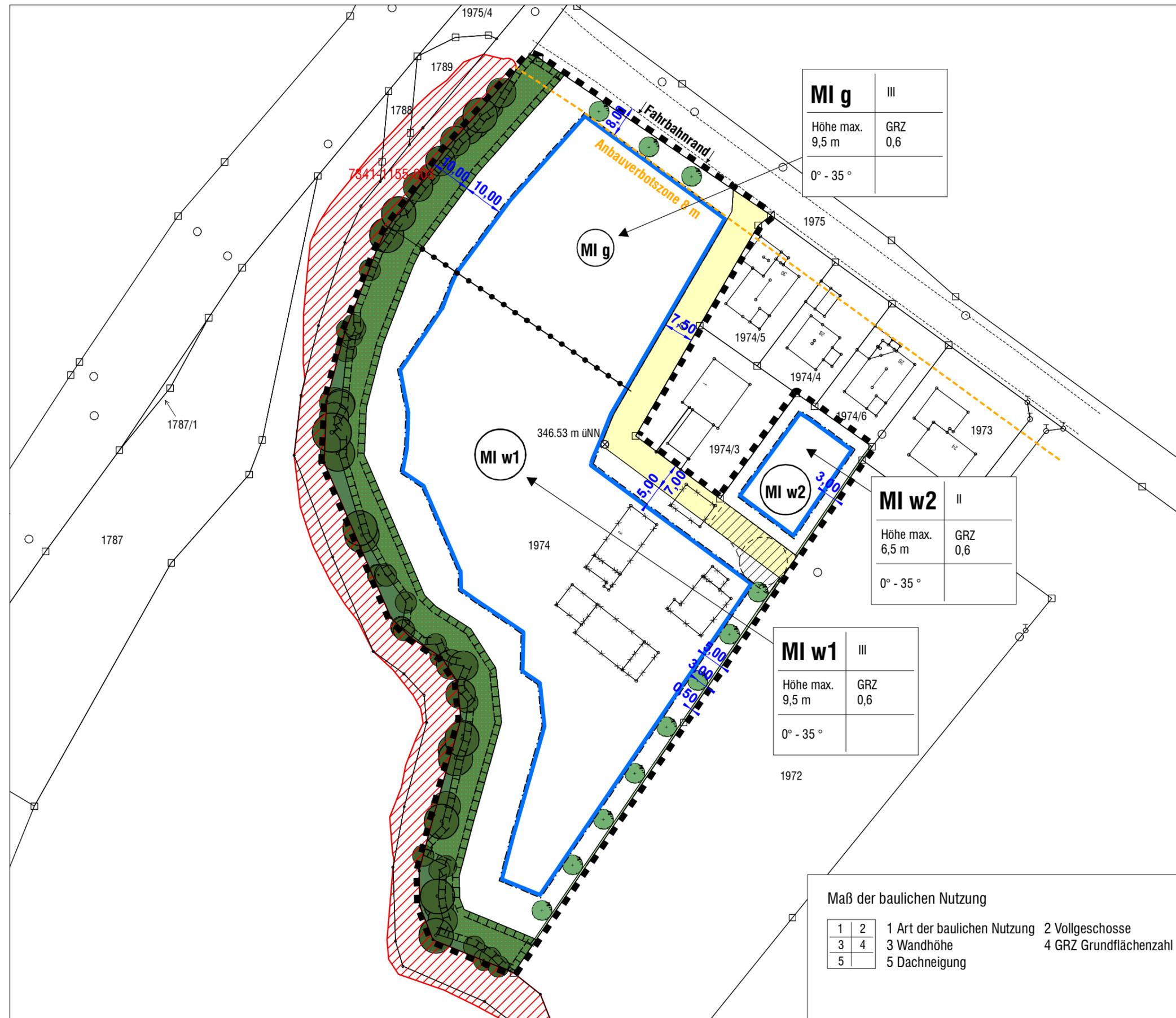
4. Inkrafttreten

Die Entwicklungs- und Abrundungssatzung „Meisenweg II“ vom 25.03.2015 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 08.06.2016 – nunmehr mit Deckblatt Nr. 1 vom 27.02.2024 wurde am 24. April 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB amtlich bekanntgemacht. Die durchgeführten Änderungen sind damit rechtsverbindlich. Auf Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen

Mamming, den 24. April 2024
Gemeinde Mamming


Irmgard Eberl, 1. Bürgermeisterin





MI g	III
Höhe max. 9,5 m	GRZ 0,6
0° - 35°	

MI w2	II
Höhe max. 6,5 m	GRZ 0,6
0° - 35°	

MI w1	III
Höhe max. 9,5 m	GRZ 0,6
0° - 35°	

Maß der baulichen Nutzung	
1	2
3	4
5	

1 Art der baulichen Nutzung 2 Vollgeschosse
3 Wandhöhe 4 GRZ Grundflächenzahl
5 Dachneigung

Legende

- Landkreis: Dingolfing-Landau
Gemeinde: Mamming
Gemarkung: Mamming
Fl.-Nr.: 1974
- Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1
 - Mischgebiet
 - MI g** Mischgebiet mit "gewerblicher Prägung "
 - MI w1** Mischgebiet mit "wohnbaulicher Prägung"
 - MI w2** Mischgebiet mit "wohnbaulicher Prägung "
 - Baugrenze
 - Erschließungsstraße
 - Ufergehölzsaum mit artenreichem Extensivgrünland
 - bestehender Ufergehölzsaum
 - private Grünfläche (Breite mind. 0,5 m)
 - bestehender Einzelbaum (Vermessung vom 21.02.2024)
 - Einzelbaum zu pflanzen, variabler Standort
 - Ausgleichsfläche
 - Biotopflächen mit Nummer (befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches)
 - 1974 Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Anbauverbotszone 8 m
 - Fahrbahnrand
 - Gebäude Abriss
 - provisorischer Wendehammer (kann zurück gebaut werden, wenn Straße geschlossen wird)
 - Höhenbezugspunkt 346.53 m üNN

ANLAGE 2 - PFLANZLISTE

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robina pseudoacacia	Robinie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume:

Juglans regia	Walnuss
Malus	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Pyrus communis	Birne

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Wald-Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Wilde Johannisbeere
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	Echter Schneeball



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Entwicklungs- und Abrundungssatzung „Meisenweg II“ vom 25.03.2015 in der Fassung der 1.Änderungssatzung vom 08.06.2016 – nunmehr mit Deckblatt Nr. 1 vom 27.02.2024

ANLAGE 3 - NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

(Stand 27.02.2024)

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Faktor nach Leitfadene</i>	<i>Ausgleichserfordernis/ -fläche</i>	
Eingriffsfläche				
Erschließungsstraße	693 m ²	0,30	208	m ²
Mischgebiet MI insgesamt 12.744 m ²				
davon Baufläche	12.101 m ²	0,30	3.630	m ²
davon private Grünfläche	71 m ²	0,00	0	m ²
davon Abrissgebäude, bestehende versiegelte Fläche	572 m ²	0,00	0	m ²
Eingriffsfläche gesamt	13.437 m²		3.838	m²
Bestehende und sonstige Nutzungen				
bestehender Ufergehölzsaum	492 m ²			
Erschließungsstraße	200 m ²			
Bestehende Nutzung gesamt	692 m²			
Ausgleichsflächen intern				
		<i>Aufwertungsfaktor</i>		
Ufergehölzsaum mit extensivem Grünland	2.155 m ²	1,00	2.155	m ²
Ausgleichsflächen intern gesamt	2.155 m²		2.155	m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	16.284 m²			
Ausgleichsflächen extern				
Ökokonto Fl.Nr. 2813/0, Gemeinde Mamming, Gemarkung Mamming	1.122 m ²	1,50	1.683	m ²
Ausgleichsfläche extern gesamt			1.683	m²
Ausgleichsflächen gesamt			3.838	m²

ANLAGE 4 - PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT

Fl.Nr. 2813/0, Gemeinde Mamming, Gemarkung Mamming

Stand: 27.02.2024



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN



LAGEPLAN - M 1:1.500

LEGENDE

 2813 Flurstücke mit Nummer

 **Vorhabensgebiet**
Fl.Nr. 2813, Gemeinde Mamming, Gemarkung Mamming
(17.289 m² * Aufwertungsfaktor 1,5 = 25.934 m²)

Die CEF-Maßnahme / Ausgleichsmaßnahme (Ökokonto) wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (LRA Dingolfing-Landau, Herr Walch) im Jahr 2020 umgesetzt.

CEF-Maßnahme - CEF-1 Kiebitz-Habitat mit Seigen
zur 2. Änderung zum Bebauungsplan "Industriegebiet Mammingerschwaigen"

Ausgleichsmaßnahme (Ökokonto)

 2. Änderung zum Bebauungsplan "Industriegebiet Mammingerschwaigen"
Ausgleichsfläche extern
Umwandlung Ackerfläche in artenreiches Extensivgrünland
(Ausgleichsfläche 5.640 m² * Aufwertungsfaktor 1,5 = 8.460 m²)

 Entwicklungs- und Abrundungssatzung „Meisenweg II“ -
Änderung durch Deckblatt Nr. 1
Ausgleichsfläche extern
Umwandlung Ackerfläche in artenreiches Extensivgrünland
(Ausgleichsfläche 1.122 m² * Aufwertungsfaktor 1,5 = 1.683 m²)

 Restfläche Ökokonto für weitere Projekte
Umwandlung Ackerfläche in artenreiches Extensivgrünland
(Ausgleichsfläche 10.527 m² * Aufwertungsfaktor 1,5 = 15.791 m²)

G214 Artenreiches Extensivgrünland

Pflegemaßnahmen (Erhaltungs- und CEF-Maßnahmen)

- 1- bis 2- schürige Mahd, erste Mahd ab 16. Juli, zweite Mahd ab 1. September
- Das Mähwerk ist mindestens 10 cm anheben
- Ohne Düngung und Pflanzenschutz
- Das Mähgut soll geheut oder nach mindestens eintägiger Lagerung abtransportiert werden
- Mahd von innen nach außen, ggf. einzelne Stellen stehen lassen als Rückzugsraum für die Tierwelt
- Verwendung möglichst eines Balkenmähers
- Abschnittsweiser Gehölzrückschnitt alle 2-3 Jahre