

1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SEIHERÄCKER IV“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

VORENTWURF

STAND: 17.12.2024

GEMEINDE MAMMING:

vertreten durch:

1. Bgm. Irmgard Eberl
Hauptstraße 15
94437 Mamming



PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

Inhalt:

- A) Geplante Änderung**
- B) Flächenverteilung**
- C) Sonstiges**
- D) Gestalterische Ziele der Grünordnung**
- E) Umweltbericht**

A) Geplante Änderung

Die Grundstücksgrößen im Osten des Geltungsbereiches des Baugebietes „Seiheräcker IV“ bei den Grundstücken Nr. 58-64 wurden angepasst. Der Fußweg, der ursprünglich zwischen den Grundstücken Nr. 59 und 60 verlief, verläuft jetzt zwischen den Grundstücken 58 und 57 bzw. 56.

Des Weiteren wurden die Kurvenradien der Grundstücke Nr. 57, 53, und 39 angepasst.

Die Straßenführung wurde im Südwesten geringfügig angepasst (Fl.Nr. 2890 TF, 2890/2 TF, 458 TF). Die Aufteilung der Grundstücke Nr. 24-31 wurde abgeändert.

Die Baugrenzen wurden im Zuge dessen in geringem Maße verändert.

Höhenbezugspunkte wurden in der Planzeichnung ergänzt und die Textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst. Bei Einzelhausbebauung ist eine Grenzbebauung nicht zulässig.

Im WA sind anstatt 6 Wohneinheiten (6 WE) nun 8 Wohneinheiten (8 WE) zulässig.

B) Flächenverteilung

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 143.250 m². Zur Flächenverteilung des bestehenden Bebauungsplanes ergeben sich nur minimale Veränderungen.

Die Grundstücksgrößen im Osten vergrößern sich, die Lage eines Fußweges verschiebt sich. Der Anteil der Grünflächen schrumpft etwas. Deshalb wurde die Flächenbilanz wie folgt angepasst.

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 143.250 m²,
davon:

- WA/MI (Grundstücksfläche)	83.759 m ²
- Straße mit Multifunktionsfläche	17.127 m ²
Brutto-Baufläche	100.886 m²
- Grünflächen	4.666 m ²
- Ausgleichsflächen	14.650 m ²
Grün- und Ausgleichsflächen	19.316 m²
- Feld-, Rad-, Fußwege	5.752 m ²
- Landwirtschaftliche Nutzfläche	17.296 m ²
Sonstige Flächen	23.048 m²
Gesamtfläche	143.250 m²

C) Sonstiges

Erschließung/Verkehr

Es ergeben sich durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Immissionsschutz

Es ergeben sich durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Wasserwirtschaft

Es ergeben sich durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Oberflächengewässer

Es ergeben sich durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Oberflächenwasser

Es ergeben sich durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Abwasserbeseitigung

Es ergeben sich durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Altlasten

Es ergeben sich durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Bodendenkmalpflege

Es ergeben sich durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Müllbeseitigung

Es ergeben sich durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Energieversorgung

Es ergeben sich durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

D) Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die gestalterischen Ziele der Grünordnung werden durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ nicht geändert und bleiben wie bisher festgesetzt.

E) UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

E.1	Einleitung	6
E.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans	6
E.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	6
E.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	6
E.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	7
E.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	7
E.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	7
E.4.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	8
E.4.3	Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens	8
E.4.4	Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens	8
E.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11

E.1 Einleitung

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

Ziel der 1. Änderungen ist es, den bestehenden Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ geringfügig anzupassen.

Die Grundstücksgrößen im Osten des Geltungsbereiches des Baugebietes „Seiheräcker IV“ bei den Grundstücken Nr. 58-64 wurden angepasst. Der Fußweg, der ursprünglich zwischen den Grundstücken Nr. 59 und 60 verlief, verläuft jetzt zwischen den Grundstücken 58 und 57 bzw. 56.

Des Weiteren wurden die Kurvenradien der Grundstücke Nr. 57, 53, und 39 angepasst.

Die Straßenführung wurde im Südwesten geringfügig angepasst (Fl.Nr. 2890 TF, 2890/2 TF, 458 TF). Die Aufteilung der Grundstücke Nr. 24-31 wurde abgeändert.

Die Baugrenzen wurden im Zuge dessen in geringem Maße verändert.

Höhenbezugspunkte wurden in der Planzeichnung ergänzt und die Textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst. Bei Einzelhausbebauung ist eine Grenzbebauung nicht zulässig.

Im WA sind anstatt 6 Wohneinheiten (6 WE) nun 8 Wohneinheiten (8 WE) zulässig.

E.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 Mammig berücksichtigt.

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

E.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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 (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D 65) und hier in der Untereinheit (ABSP) Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060 A).

SCHUTZGUT BODEN

Die Grundstücksgrößen im Osten vergrößern sich, die Lage eines Fußweges verschiebt sich. Der Anteil der Grünflächen schrumpft etwas. Auch die Baugrenzen werden angepasst. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde deshalb aktualisiert.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN / VERKEHR)

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die Änderungen durchgeführt werden.

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

E.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

E.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).

E.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.

E.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich der 1. Änderung 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 **11.028 m² als Gebietstyp B**.

Nutzung	Fläche in m ²		Faktor nach Leitfaden	Ausgleichserfordernis/ -fläche	
<i>WA/MI (Grundstücksfläche)</i>	<i>83.759</i>	<i>m²</i>			
<i>Straßen mit Multifunktionsflächen</i>	<i>17.127</i>	<i>m²</i>			
abzgl. Eingriffsfläche „Seiheräcker II“	89.858	m ²			
Gesamt Eingriffsfläche	11.028	m²	0,3	3.308	m²
<i>Ausgleichsflächen</i>	<i>14.650</i>	<i>m²</i>			
abzgl. Ausgleichsflächen „Seiheräcker II“	12.096	m ²			
Gesamt Ausgleichsflächen (zusätzlich)	2.554	m²			
<i>Grünflächen</i>	<i>4.666</i>	<i>m²</i>			
abzgl. Grünflächen „Seiheräcker II“	9.340	m ²			
Gesamt Grünflächen (Defizit)	-4.674	m²		-4.674	m²
<i>Fußweg</i>	<i>4.128</i>	<i>m²</i>			
<i>Radweg</i>	<i>1.231</i>	<i>m²</i>			
<i>Feldwege</i>	<i>393</i>	<i>m²</i>			
<i>Landwirtschaft</i>	<i>17.296</i>	<i>m²</i>			
Gesamt Sonstiges	23.048	m²			
<i>Gesamt Geltungsbereich</i>	<i>143.250</i>	<i>m²</i>			

Ausgleichsflächen intern (zusätzlich)	2.554	m ²	1,0	2.554	m ²
Ausgleichsflächen, extern (Ökokonto)	5.428	m ²	1,0	5.428	m ²
Gesamt Ausgleichsflächen	7.982	m²		7.982	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 7.982 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 **2.554 m²** entwickelt.

Externe Ausgleichsfläche:

Die externe Ausgleichsfläche mit einer Fläche von **5.428 m²** wird aus dem gemeindlichen Ökokonto bereitgestellt. Die bisher für den Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ abgebuchten 552 m² werden damit verrechnet. Somit müssen noch 4.876 m² ausgeglichen werden.

Ein Lageplan zum Ökokonto der Gemeinde Mammig (Stand 17.12.2024) ist der Planung beigelegt.

Ökokonto, Fl.Nr. 1796, Gemarkung Mammig:

- Die Fläche hat eine Größe von 5.428 m². Abzüglich der 552 m² für den Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ müssen noch 4.876 m² ausgeglichen werden. Für die Aufwertung wird ein Faktor von 1,0 angesetzt, so dass insgesamt 4.876 m² zur Verfügung stehen.
- Das Ökokonto befindet sich in der Pflege des Landschaftspflegeverbandes.

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 Mammig.

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen **7.982 m²** zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs für die geplante Erweiterung des Wohngebiets in Höhe von **7.982 m²** kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen gesehen werden.

E.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der bestehende Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ wird durch die 1. Änderung angepasst. Der durch die Anpassungen entstandene zusätzliche Ausgleichsbedarf wird extern auf einem Ökokonto ausgeglichen. Die bestehenden grünordnerischen Maßnahmen bleiben unverändert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

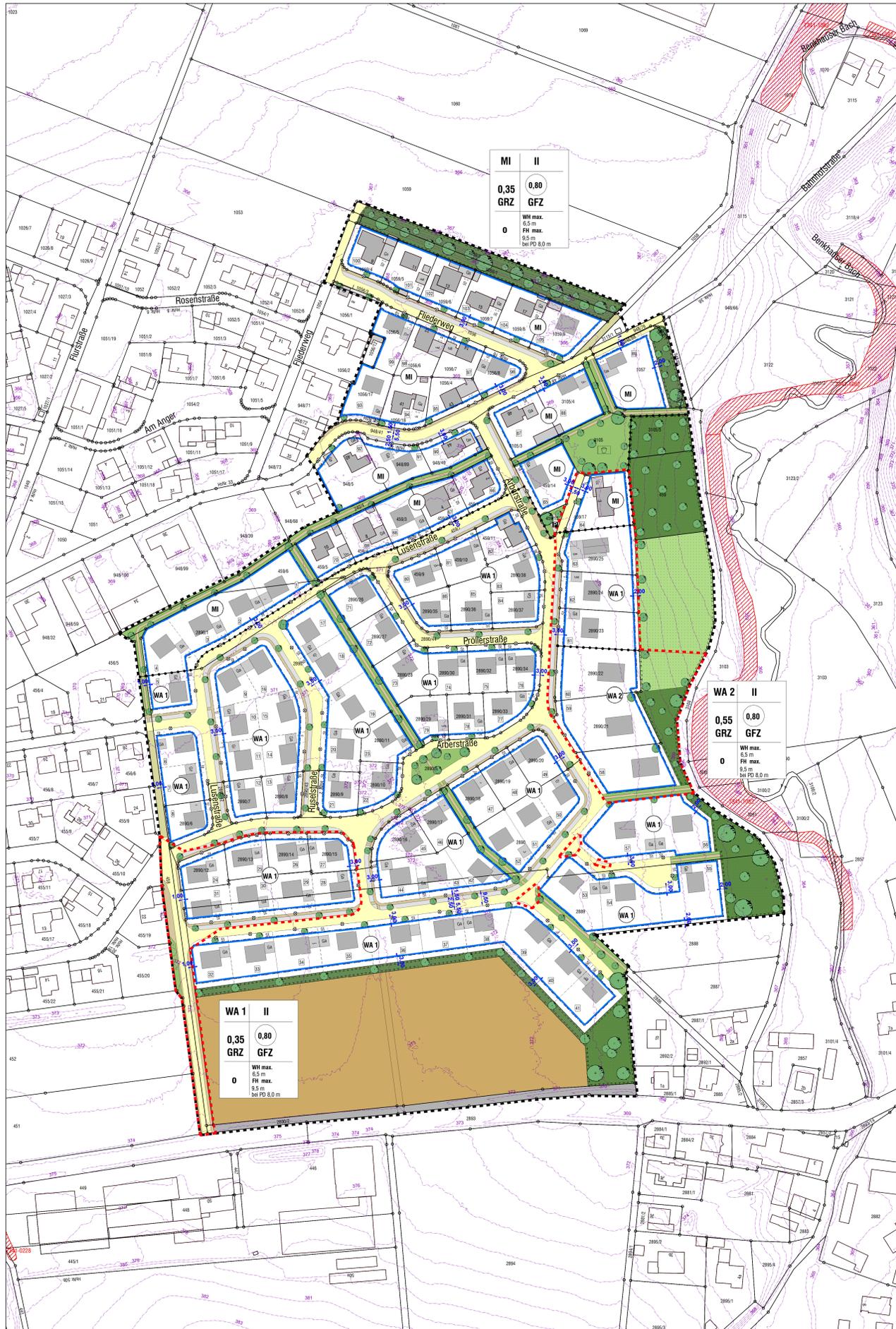
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
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 17.12.2024

Mamming,

.....
 (Bürgermeisterin)

1. ÄNDERUNG ZUM 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, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1 Nutzungskategorie	2 Zahl der Vollgeschosse
1 Art der baulichen Nutzung	4 GFZ Geschosshöhenzahl
3 GRZ Grundflächenzahl	6 Wandhöhe (WH): max. 6,50 m
5 Bauweise	6 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)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Erschließungsstraße
 - Feldweg
 - Radweg
 - Multifunktionsstreifen
 - Fußweg
 - Parkfläche
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung
 - Stellplatz
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 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)
 - Kinderspielfeld
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 10 Abs. 1 Nr. 19 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2, 11 und Abs. 4, § 10 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Ausgleichsfläche
 - Planung
 - Einzelbaum zu pflanzen (Standort variabel)
 - Streubewiese
 - extensives Grünland
 - Gehölzstrukturen mit Saum
 - Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Höhenbezugspunkt

PLANLICHE HINWEISE

- Verschiedenes
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Nummerierung der Grundstücke
 - Die Lage der Gebäude sind als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen
 - Die Lage der Nebengebäude sind als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
 - Höhenlinien (Angaben in UN)
 - Biotopeflächen mit Nummer
- Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung
 - Flurstücksnummer
 - Grenzstein
 - Flurstücksgrenze
 - Wohngebäude mit Hausnummer
 - Nebengebäude

VERFAHRENSVERMERKE

- Durchführung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
- Die Gemeinde Mamming hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
 - Zum Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde Mamming hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.
- Gemeinde Mamming, den
- Imrgard Eberl, 1. Bürgermeister
- Gemeinde Mamming, den
- Imrgard Eberl, 1. Bürgermeister
- Ausgerollt

Gemeinde Mamming, den

Imrgard Eberl, 1. Bürgermeister
 - Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht und auf der Homepage der Gemeinde Mamming veröffentlicht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ ist durch 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.
- Gemeinde Mamming, den
- Imrgard Eberl, 1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ mit integriertem Grünordnungsplan
- Gemeinde Mamming, Gemarkung Mamming
- RECHTSGRUNDLAGEN

Zuletzt geändert am 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 Baunutzungsverordnung - BauNVO - 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 14.06.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408), m. W. v. 01.08.2019 Parzschverordnung - ParzVO - 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 - NWFFV - 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. 688)
 - GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planentwurf
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 4 BauNVO)
 - MISCHGEBIETE (§ 6 BauNVO)
 - ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

M/WA 1: Pro Parzelle (wie im Bebauungsplan dargestellt), sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Dies gilt auch, wenn die Parzelle mit einem Doppelhaus bebaut wird.
WA 2: Pro Parzelle, wie im Bebauungsplan dargestellt, sind max. 9 Wohneinheiten zulässig.
 - GEBAUDE

Fassadengestaltung: Nichtzulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen und -neigungen: Zulässig sind alle Dachformen und -neigungen.

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

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe:	max. 6,50 m (alle zulässigen Bautypen)
Garagen:	max. 3,00 m
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO:	max. 2,50 m
- bei Pultdächern gilt die mittlere Wandhöhe.	

 Firsthöhe: max. 9,50 m
 Firsthöhe Pultdach (PD): max. 8,00 m

Definition: Die Wandhöhe aller baulichen Anlagen ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachkante an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
 Die Firsthöhe Wohngebäude ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zur Oberkante Dachfirst.
 Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist in der Planzeichnung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festzusetzen.

Hauptgebäude: Bei Einheitsbauweise ist eine Grenzbebauung nicht zulässig.

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 Wohnfläche sind zwei Stellplätze erforderlich. Garagenstandorte sind vorgeschlagen, jedoch nicht zwingend festzusetzen. Die Errichtung kann nur an einem Standort erfolgen.

Dachdeckmaterial: Nicht zulässig sind reflektierende Eindeckmaterialien.

Grenzbebauung: Gem. BayBO
 - LEUCHTMITTEL

Auf öffentlichem wie privatem Grund sind insektenfreundliche UV-freie Leuchtmittel wie LED- oder Netzdrosselampfen 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 Bauortpunkt bestehende Oberflächenerosionsvermeidung (NWFFV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) hingewiesen.
 In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
 - EINFRIEDUNGEN

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 (NWFFV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) 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. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

Grünflächen öffentlich und privat
 Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der pot. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudeanrührenden Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze zulässig.

Einzelbäume
 Gehölzgröße: Sol. mind. 3cv. StU 14-16 m.B. (Multifunktionsstreifen)

Einzelbaum / Feldgehölze / Hecke / Gehölzgruppe
 Baumarten Pflanzgröße: Hochstamm, Stammdurchm. 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

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
Berg-Ahorn
Hänge-Birke
Hainbuche
Echter-Rothorn
Girmire Eiche
Ginkgobaum, Fächerbaum
Vogelkirsche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Mhlbbere
Schwedische Mehlbeere
Girmire Eberchere
Winter-Linde |
| Sträucher (in Arten und Sorten):
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Faulbaum
Rhamnus frangula
Rosa pimpinellifolia
Rosa rugosa
Salix caprea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus | Salweide
Traubenholunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Echter Schneeball |
- Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämmen

11. VER- UND ENTSGORUNGSLEITUNGEN

Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzplantagen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

12. HINWEISE

Denkmalfolge
 Im Planungsbereich liegen folgende Bodendenkmäler:
 D-2-7341-0373, Siedlung der Münchshofener Gruppe, der Stüchbandkeramik und der früheren Bronzezeit
 D-2-7341-0102, Verbleibenes Grabenwerk und Siedlung vor- und fränkischer und neolithischer Zeitstellung, u. a. der Münchshofener Gruppe, der Stüchbandkeramik und der frühen Bronzezeit sowie Bestattungsplatz der frühen Bronzezeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 11 BayDSchG erforderlich, die in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Brandschutz
 Zufahrten
 Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu allen Gebäuden für Feuerwehrfahrzeuge 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 DVGW (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 diesen Löschwasserentnahmestellen soll nicht mehr als 150 m betragen.

Hinweis:
 Gebäudefläche, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anliefern bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8 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 Höchstfrist kein Hubrettungsfahrzeug verfügbar!

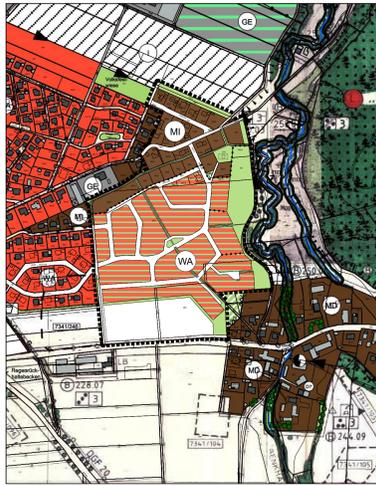
Niederschlagswasser
 Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung (ggf. über Rückhaltebecken) in ein oberflächennahes Gewässer oder Kanal zu prüfen.
 Es wird auf die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) hingewiesen.
 Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein oberflächennahes Gewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Starkregen und Sturzfluten
 Starkregeneignisse und Sturzfluten können flächendeckend überall auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Starkregeneignisse 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 (Lichtschächte, Treppenanläufe, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Abwässerleitungen etc.)
 - Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden, mindestens aber 25 cm über GOK
 - Entlüften und Engänge zu Tiefgaragen und Kellern sind erhöht auszuführen um ein Vollaufen dieser zu verhindern.

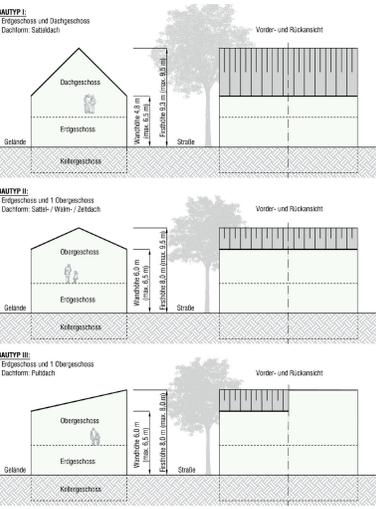
Bodenverfestigung
 Eine Bodenverfestigung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Baugewerksmaterialien zu verwenden.

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

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



ZEICHNERISCHE HINWEISE



1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SEIHERÄCKER IV“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

VORENTWURF

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

PLANVERFASSER:

 LANGST & LANDSCHAFTSARCHITECTEN

STEFAN LANGST
 DPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITECT UND STADTPLANER
 Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien
 AM HELLENBACH 21
 D-84030 LANDSCHAFT KIMMHAUSEN
 Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
 info@langst.de www.langst.de

ÖKOKONTO GEMEINDE MAMMING

Fl.Nr. 1796, Gemarkung Mammig

Kompensationsumfang - Ökokonto Fl.Nr. 1796, Gemarkung Mammig

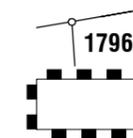
Kompensationsmaßnahme	Ausgangszustand nach der Biotop-u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m ²)	Aufwertung ²⁾	Kompensationsumfang in WP
Ökokonto Fl.Nr. 1796	B112	Mesophile Gebüsche / mesophile Heckenn	10	L521	Weichholzauewälder, junge bis mittlere Ausprägung	13	0	11.769 m ²	3	35.307
	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	G214-6510	Artenreiches Extensivgrünland	12	0	3.014 m ²	6	18.086
	O41	Natürliche und naturnahe vegetationsfreie / -arme Kies- und Schotterflächen	9	G312-6210	Basiphytische Trocken-/Halbtrockenrasen und Wacholderheiden	13	0	3.416 m ²	4	13.664
	V32	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	1	G312-6210	Basiphytische Trocken-/Halbtrockenrasen und Wacholderheiden	13	0	85 m ²	12	1.025
	V32	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	1	V32	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	1	0	527 m ²	0	0
Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten										68.083
Gesamtsumme Kompensationsumfang in m² und Wertpunkten										68.083

¹⁾ Gleiche Biotop-/Nutzungstypen mit unterschiedlicher Bewertung in Wertpunkten werden gesondert aufgeführt. Gegenüber dem Grundwert um einen Wertpunkt aufgewertete Biotop- und Nutzungstypen sind mit "+" gekennzeichnet.

PLANUNG

- G214-6510 Artenreiches Extensivgrünland
- G312-6210 Basiphytische Trocken-/Halbtrockenrasen
- V32 Rad-, Fuß- und Wirtschaftswege, befestigt
- L521 Weihholzauewälder, junge bis mittlere Ausprägung

SONSTIGES



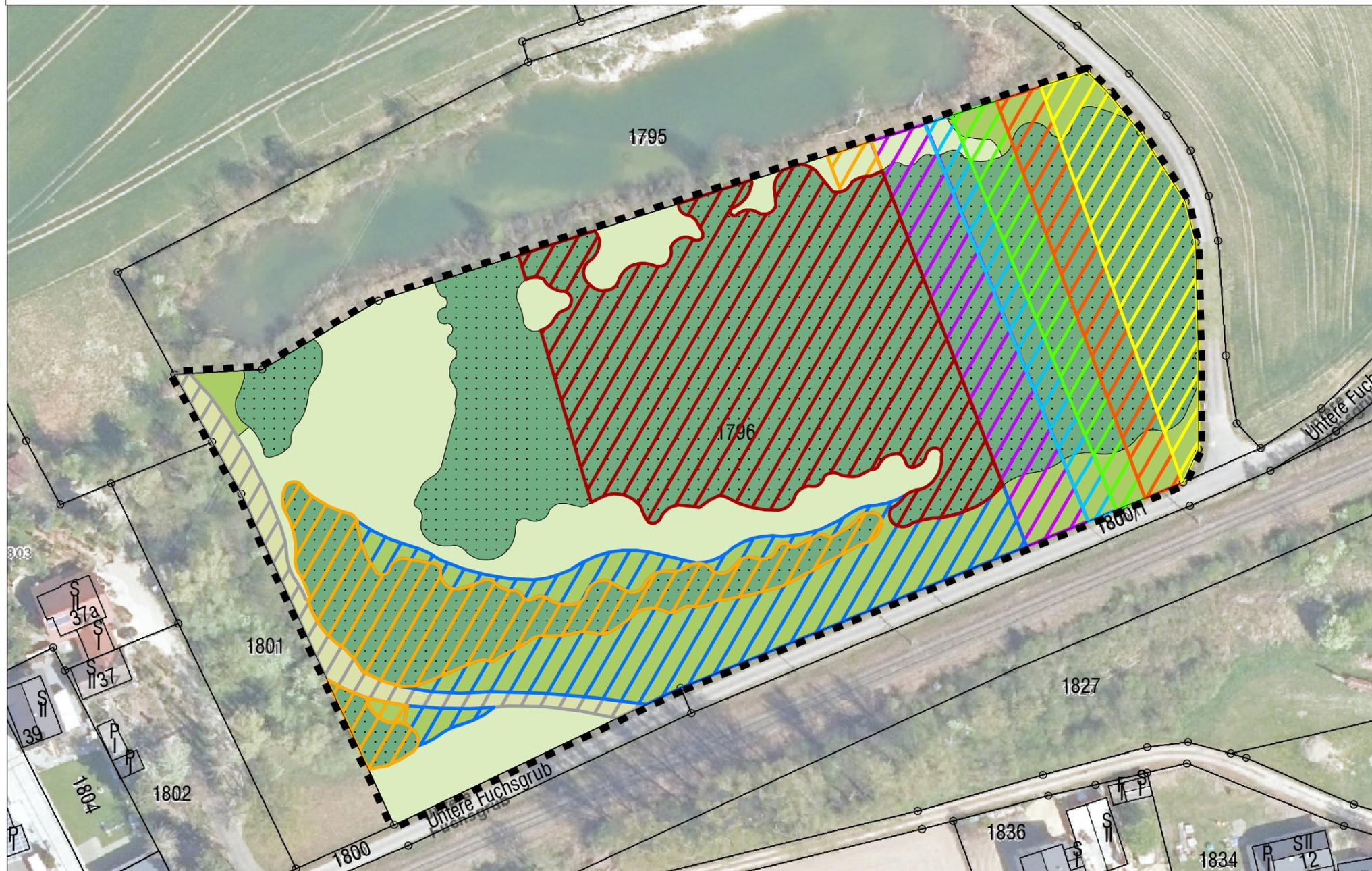
Flurstücke mit Nummer

Vorhabensgebiet
(Fläche 18.812 m² = 68.083 WP)

ABBUCHUNG

- 3. Änderung zum BP "Gewerbe- und Industriegebiet Benkhauser Straße III" (Fläche 1.236 m² = 4.256 WP)
- BP Seieracker IV (Fläche 552 m² = 1.949 WP)
- 1. Änderung zum BP Seieracker IV (Fläche 4.876 m² = 14.628 WP)
- BP „SO Camping und Freizeit“ (Fläche 1.168 m² = 4.158 WP)
- BP für ein Allgemeines Wohngebiet "Mühlbach II" (Fläche 732 m² = 2.691 WP)
- BP "Gewerbegebiet Tödinger Straße III" (Fläche 807 m² = 2.959 WP)
- Naturkindergarten Mammig (Fläche 2.115 m² = 12.692 WP)
- Radweg von Bubach nach Dittenkofen (Fläche 1.838 m² = 5.668 WP)
- Wirtschaftsweg Bestand (Fläche 527 m² = 0 WP)

Restfläche Ökokonto für weitere Projekte
(Fläche 4.961 m² = 19.082 WP)



ÖKOKONTO GEMEINDE MAMMING

ABBUCHUNG

Fl.Nr. 1796
Gemarkung Mammig

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Mammig
vertreten durch 1. Bgm. Irmgard Eberl
Hauptstr. 15
94437 Mammig

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

M 1:1.000 DATUM: 17.12.2024 P000