

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

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

STAND: 25.03.2025

GEMEINDE MAMMING:

vertreten durch:

1. Bgm. Irmgard Eberl
Hauptstraße 15
94437 Mammimg



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 m ²
- Grünflächen	4.666 m ²
- Ausgleichsflächen	14.650 m ²
Grün- und Ausgleichsflächen	19.316 m ²
- Feld-, Rad-, Fußwege	5.752 m ²
- Landwirtschaftliche Nutzfläche	17.296 m ²
Sonstige Flächen	23.048 m ²
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 Mamming 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 schutzgebietspezifische 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 mittlerem Versieglungs- 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.**

rot = 1. Änderung zum Bebauungsplan "Seiheräcker IV" (Stand: 25.03.2025)

blau = Bebauungsplan "Seiheräcker IV" (Stand: 28.04.2020)

lila = Bebauungsplan "Seiheräcker II" (27.04.2006)

Nutzung	Fläche in m ²	Faktor nach Leitfaden	Ausgleichserfordernis/- fläche
WA/MI (Grundstücksfläche)	82.856 m ²		
WA/MI (Grundstücksfläche)	903 m ²		
Straßen mit Multifunktionsflächen	18.027 m ²		
Straßen mit Multifunktionsflächen	-900 m ²		
abzgl. Eingriffsfläche „Seiheräcker II“	-89.858 m ²		
Gesamt Eingriffsfläche	11.028 m²	0,3	3.308 m²
Ausgleichsflächen	15.469 m ²		
Ausgleichsflächen	-819 m ²		
abzgl. Ausgleichsflächen „Seiheräcker II“	-12.096 m ²		
Gesamt Ausgleichsflächen (zusätzlich)	2.554 m²		
Grünflächen	8.724 m ²		
Grünflächen	-4.058 m ²		
abzgl. Grünflächen „Seiheräcker II“	-9.340 m ²		
Gesamt Grünflächen (Defizit)	-4.674 m²		-4.674 m²
Fußweg	4.128 m ²		
Rad- und Feldwege	878 m ²		
Rad- und Feldwege	746 m ²		
Landwirtschaft	17.296 m ²		
Gesamt Sonstiges	23.048 m²		
Gesamt Geltungsbereich	143.250 m²		
Ausgleichsflächen intern (zusätzlich)	2.554 m ²	1,0	2.554 m ²
Ausgleichsflächen, extern (Ökokonto)	552 m ²	1,0	552 m ²
Ausgleichsflächen, extern (Ökokonto)	4.876 m ²	1,0	4.876 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 Mammring (Stand 17.12.2024) ist der Planung beigelegt.

Ökokonto, Fl.Nr. 1796, Gemarkung Mammring:

- 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 Mammring.

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 25.03.2025

Mamming,



.....
 (Bürgermeisterin)

1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SEIHERÄCKER IV" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seiheräcker IV“
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauBG, §§ 1 bis 11 BauWO)**
 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauWO
 - Mischgebiet nach § 6 BauWO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauWO)**
 - Nutzungsschablonen

1	Art der baulichen Nutzung	2	Zahl der Vollgeschosse
2	GRZ Grundflächenzahl	3	GRZ Geschossflächenzahl
3	Bauweise	4	Wandhöhe (WH): max. 6,50 m
4		5	Firsthöhe (FH): max. 9,50 m
5		6	Firsthöhe (FH): max. 9,50 m
6		7	Firsthöhe (FH): max. 8,00 m bei PD
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauWO)**
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG)**
 - Erschließungsstraße
 - Feldweg
 - Radweg
 - Multifunktionsstreifen
 - Fußweg
 - Parkfläche
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauBG)**
 - Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung
 - Stellplatz
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG)**
 - öffentliche Grünfläche
- Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauBG)**
 - Kinderspielfeld
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 10 Abs. 1 Nr. 19 und Abs. 6 BauBG)**
 - Flächen für die Landwirtschaft
- Planung, 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 BauBG)**
 - Ausgleichsfläche
 - Planung
 - Einzelbaum zu pflanzen (Standort variabel)
 - Streuobstwiese
 - 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 UNM)
 - Biotoptflächen mit Nummer
- Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung**
 - Flurstücksnummer
 - Grenzstein
 - Flurstücksgrenze
 - Wohngebäude mit Hausnummer
 - Nebengebäude

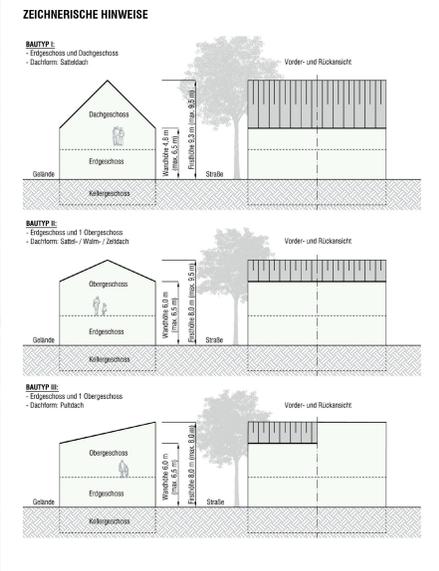
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetz - BauBG
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
BauNutzungsverordnung - BauNV
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
Planzonenverordnung - PlanZO
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 581), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), m. W. v. 13.05.2017
Niederschlagswasserfeststellungsverordnung - NWFFV
in der Fassung vom 1.12.2003 (GVBl. S. 30 BayRS 753-1-18-L), zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
neu gefasst am 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 Erhaltung in der freien Natur (Bayerische Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert am 10.12.2019 (GVBl. S. 686)
- GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauBG)**

siehe Planzeichnung
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)**
- ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 4 BauWO)**
- MISCHGEBIETE (§ 6 BauWO)**
- ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)**

MI/WA 1: Pro Parzelle (wie im Bebauungsplan dargestellt), sind max. 2 Wohnheiten zulässig. Dies gilt auch, wenn die Parzelle mit einem Doppelhaus bebaut wird.
WA 2: wie im Bebauungsplan dargestellt, sind max. 8 Wohnheiten zulässig.



5. GEBÄUDE

- 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 Dachergängen
- Höhe baulicher Anlagen:**
Wandhöhe: max. 6,50 m (alle zulässigen Bautypen)
Wohngebäude: max. 3,00 m
Garagen: max. 3,00 m
Nebenanlagen gemäß § 14 BauWO: max. 2,50 m
bei Fußböden ggf. 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 Schrägpunkt der Außenwand mit der Dachnaht an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die Firsthöhe Wohngebäude ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zur Oberkante des Daches.
Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist in der Planzeichnung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt.
- Hauptgebäude:** Bei Einhausbebauung 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 Wohninheit sind zwei Stellplätze erforderlich. Garagenstandorte sind vorgeschlagen, jedoch nicht zwingend festgesetzt. Die Einrichtung kann nur an einem Standort erfolgen.
- Dachdeckmaterial:**
Nicht zulässig sind reflektierende Eindeckmaterialien.
- Grenzbebauung:**
Gem. BayBO

6. LEUCHTMITTEL

Auf öffentlichem wie privatem Grund sind insektenfreundliche UV-freie Leuchtmittel wie LED- oder Naturlampentypen zu verwenden.

7. 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 Grundstücksgrenze.

8. EINFRIEDRUNGEN

Auf allen Grundstücken ist eine sockelfreie Einfriedung und ein Abstand des Zauns zum Gelände von mindestens 15 cm herzustellen.

9. OBERFLÄCHENWASSER UND ENTWÄSSERUNG DER GRUNDSTÜCKE

Oberflächenwasser:
Das Niederschlagswasser der Straße wird durch 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 (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.

10. GRÜNORDNUNG

Die Umlage 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 gebäudehellen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze zulässig.

Einzelbäume
Gehölzgröße: Sol. mind. 3er. 3er. 14-16 m. B. (Auffälligkeitsschwellen)

Einzelbaum / Feldgehölze / Hecke / Gehölzgruppe
Baumarten Pflanzgröße: Hochstamm, Stammwuchsh. 3er. o. B. StU. min. 10-12 (Quercus spec. m. B.)
Staucharten Pflanzgröße: Stäucher 2er. o. B. 60100

Extensives Grünland
Krautreiche Wiesenensaat, extensive Pflege, ohne Düngung

Streuobstwiese
Krautreiche Wiesenensaat, extensive Pflege, ohne Düngung

Sonstiges
Es ist auf den nach den baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen je 300 m² ist für ein Plan gekennzeichnete 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
Pinus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aria
Sorus intermedia
Salix auriculata
Tilia cordata
Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hänge-Birke
Hainbuche
Echter Röhldorn
Gemeine Esche
Ginkgobaum, Fächerbaum
Vogelkirsche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Mehlbeere
Schwede
Winter-Linde

Straucher (in Arten und Sorten):
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Rosa pimpinellifolia
Rosa rugosa
Salix caprea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Kornelkirsche
Hortkirsche
Waldbarnblau
Heckenrosenhage
Faulbaum
Birnmalve
Wibornrose
Salweide
Traubenholunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Echter Schneeball

Brandschutz

Zufahrten
Es muss eine Zufahrtmöglichkeit 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 DGW (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 Absteigen bestimmten Fenstern oder Stufen mehr als 6 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 Oberflächenwasser 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 (TRENOG) hingewiesen.

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

Starkregen und Sturfluten
Starkregenereignisse und Sturfluten können flächendeckend überall auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Starkregenereignisse können dazu führen, dass sich Wasser auch ohne ein Hochwasser im Gewässer, flach 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, Treppenaufgänge, Kellerfenster, Türen, Ba- und Entlüftungen, Mauerdurchdringungen etc.)
- Die Höhepunkte „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden, mindestens aber 25 cm über GOK
- Einfahrten 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 wasserdrurchlässige Belagmaterialien zu verwenden.

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

Energetische Bayern GmbH & Co. KG

Es wird vorrangig auf den Leitungsbestand hingewiesen. Die vorhandenen Stiehlleitungen in den bereits erschlossenen Parzellen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen überplant werden!

Des Weiteren verläuft am Rande der ausgewiesenen Ausgleichsfläche, Fl. Nr. 1796, Untere Fuchsele, die Erdgas-Hochdruckleitung HD0801-FT-2.

Für Anlagen der öffentlichen Gasversorgung sind das Energiewirtschaftsgesetz, die Gas-Hochdruckverordnung (GAS-HV) und das DWG-Regelwerk zu beachten. Die zuständige Ausschussbehörde ist das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie.

Situation Erdgas-Hochdruckleitung HD0801-FT-2

- Nach DWG-Arbeitsblatt 4-603 besteht ein Schutzstreifen von 6,0 m Breite, je 3,0 m links und rechts der Leitung
- Die Prüfung und Freigabe der Leitung erfolgt durch einen TÜV-Sachverständigen
- Die Leitung wird entsprechend dem DWG-Arbeitsblatt G 466/1 kontrolliert.

Aus vorstehenden Gründen, die in Übereinstimmung mit dem DWG-Regelwerk stehen, wird auf die wichtigsten Forderungen hingewiesen:

- Tiefbauarbeiten in Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruck-Leitung sind unzulässig!
- In dem Schutzstreifen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlage gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten.
- Schutzstreifen dürfen nicht in den Schutzstreifen ragen.
- Die Anlage von Zäunen, Absperrungen oder Ähnlichem, sowie der Bau von Parkplätzen, kreuzenden Straßen, Wege, Ver- u. Entsorgungseinrichtungen etc. ist nur mit der ausdrücklichen Zustimmung und bei Beachtung der Auflagen der Energetische Bayern GmbH & Co. KG möglich.
- Bei Kreuzungen mit Leitungen, Kabeln o. ä. sind ausreichende Sicherheitsabstände einzuhalten.
- Der Einsatz von Maschinen im Schutzstreifen ist nur nach vorheriger Absprache mit der Energetische Bayern GmbH & Co. KG gestattet.
- In Bezug auf die Baugrenze evtl. genehmigungspflichtig untergeordneter Gebäudeteile wie Lichtschächte, Außentreppe, Fundamente etc. sind im Schutzstreifen nicht zulässig!
- Der anstehende Boden im Bereich des Schutzstreifens darf nicht angeschnitten und das Gelände neu über der Erdgas-Hochdruck-Leitung nicht verändert werden!
- Überbauungen, Bepflanzung mit Bäumen oder dauerhafte Lagerung von Gegenständen im Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruck-Leitung ist nicht zulässig!
- Bei der kurzzeitigen Lagerung von Gegenständen im Schutzstreifen darf es zu keiner Setzung des Bodens aufgrund zu hoher Bodenauflagekräfte durch das Lagergut bzw. dessen Transport kommen.
- Aufgrund der Gefährdung durch Rutschungen bei Baugruben, sollte der Abstand zwischen Baugrenze und Schutzstreifen 5-10 m betragen!
- Der Schutzstreifen muss zu jeder Zeit frei zugänglich sein!

Müssen im Zuge der Baumaßnahmen Anlagenteile der Energetische Bayern GmbH & Co. KG umgelegt oder verändert werden, so trägt der Verursacher die Kosten. Frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen muss mit der Energetische Bayern GmbH & Co. KG ein Vor-Ort-Termin vereinbart werden.

Bayerwerk Netz GmbH

In dem überplanten Bereich befinden sich betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebsfähigkeit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und lebewerdende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 19820) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zu beachten sind die Hinweise im „Mediakit über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die „DWG-Richtlinie GW125“.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayerwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kesseltürme, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufstufungen.

Kabelablenkungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befindet sich Antenneanlage der Bayerwerk Netz GmbH oder es sollen neu erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauamt und anderer Versorgungsanbieter ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayerwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstreifen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

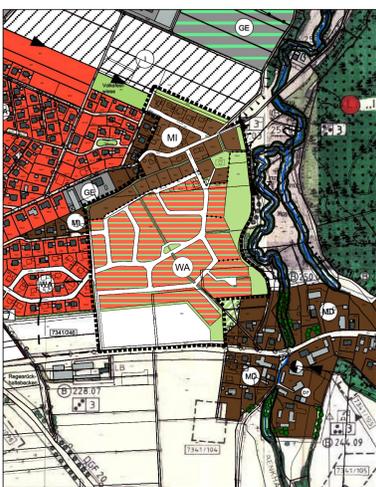
- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegestellen mit den erforderlichen Höhenangaben der Erschließungsstreifen, bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungssträger (Gemeinde) abzustimmen.
- Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Erdhüllsysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse darf max. 30 mW ab. Werden aufgrund der Bauablaufzeit eines erhöhten Bedarfs höherer Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmietung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Plansuchportal eingeholt werden. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayerwerk-netz.de/energie-service/kundenservice/plansuchportal.html

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



M 1:5.000

VERFAHRENSVERMERKE

Durchführung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauBG

Die Gemeinde Mamming hat in der Sitzung vom 17.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauBG die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ in der Fassung vom 17.12.2024 wurde der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 15.01.2025 bis 17.02.2025 ausgelegt.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ in der Fassung vom 17.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 15.01.2025 bis 17.02.2025 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Mamming hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.03.2025 die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ gemäß § 10 Abs. 1 BauBG in der Fassung vom 25.03.2025 als Sitzung beschlossen.

- Gemeinde Mamming, den
- Irmgard Eberl, 1. Bürgermeisterin
-
- Ausgefertigt
- Gemeinde Mamming, den
- Irmgard Eberl, 1. Bürgermeisterin
-
- Der Sitzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ wurde am
-
- Irmgard Eberl, 1. Bürgermeister

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

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

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

PLANNERFASER:

LANGST | LANDSCHAFTSARCHITECTEN

STEFAN LANGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITECT UND STADTPLANER
Stadterneuerung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltpflege + Erneuerbare Energien
AM KELLERBACH 21
D-80698 LANGFELD-KIMMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@langst.de www.langst.de

M 1:1.000 DATUM: 25.03.2025 P1420



M 1:5.000

VERFAHRENSVERMERKE

Durchführung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Die Gemeinde Mammig hat in der Sitzung vom 17.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ in der Fassung vom 17.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2025 bis 17.02.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ in der Fassung vom 17.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2025 bis 17.02.2025 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Mammig hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.03.2025 die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.03.2025 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Mammig, den 02. Mai 2025

.....
Irmgard Eberl, 1. Bürgermeisterin



5. Ausgefertigt

Gemeinde Mammig, den 02. Mai 2025

.....
Irmgard Eberl, 1. Bürgermeisterin



6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ wurde am 02. Mai 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und auf der Homepage der Gemeinde Mammig veröffentlicht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „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.

Gemeinde Mammig, den 02. Mai 2025

.....
Irmgard Eberl, 1. Bürgermeister



ÖKOKONTO GEMEINDE MAMMING

Fl.Nr. 1796, Gemarkung Mammig

Kompensationsumfang - Ökokonto Fl.Nr. 1796, Gemarkung Mammig

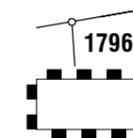
Kompensationsmaßnahme	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m ²)	Aufwertung ²⁾	Kompensationsumfang in WP
Ökokonto Fl.Nr. 1796	B112	Mesophile Gebüsche / mesophile Heckenn	10	L521	Weichholzauenwälder, 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 Weihholzauenwälder, 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