



Begründung
gem. § 2a Baugesetzbuch
zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
„BAHNWEG II“



Gemeinde: : **Mamming**
Landkreis : **Dingolfing-Landau**
Regierungsbezirk : **Niederbayern**

Stand der Planung : **Satzung**
Fassung vom 25.03.2025

**BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner
und Beratender Ingenieur Part mbB**

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Stadtplanerliste Nr. 41279
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach
Tel.: 08774-96996-0, Fax: -96996-19, email: info@bindhammer.de

INHALTSVERZEICHNIS:

A) EINLEITUNG	3
Anlass der Planaufstellung.....	3
Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben	3
1.1. Landesplanung	3
1.2. Regionalplanung.....	4
1.3. Flächennutzungsplan.....	5
1.4. Rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
1.5. Arten- und Biotopschutzprogramm	5
1.6. Biotopkartierung	6
1.7. Artenschutzkartierung.....	6
1.8. Wassersensibler Bereich	6
1.9. Sonstige Planungsvorgaben	7
B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES	7
Beschreibung des Planungsgebietes.....	7
2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes	7
2.2. Nutzungen und Gebäudebestand	8
Städtebauliches Konzept.....	8
2.3. Entwurf	8
C) SONSTIGES	9
3. Versorgung und Entsorgung	9
4. Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen	10
5. Immissionsschutz	10
6. Denkmalschutz.....	10
7. Altlasten	10
8. Grünordnung.....	10
D) FLÄCHENBILANZ	12

Anhang

Artenliste für Gehölzpflanzungen

A) EINLEITUNG

Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Mamminger-schwaigen. Von Seiten des Eigentümers wurde der Wunsch an die Gemeinde Mammig her-angetragen, die Flächen städtebaulich zu entwickeln, um für seine Kinder Bauland zu sichern.

Der Gemeinderat Mammig hat in seiner Sitzung am 26.03.2024 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grün-ordnungsplanes „BAHNWEG II“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2024 orts-üblich bekanntgemacht.

Das Büro BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB, Kapel-enberg 18, 84092 Bayerbach wurde mit der Erstellung dieses Bebauungsplanes mit integrier-ter Grünordnung beauftragt.

Als Zielvorstellung für das Bauleitplanverfahren wurde die Entwicklung eines Baugebietes für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, die einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen für den Grundeigentümer leistet, formuliert.

Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben

1.1. Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2020) ordnet die Gemeinde Mammig nach den Gebietskategorien dem Allgemeinen ländlichen Raum zu.

Gemäß LEP werden folgende wesentlichen landesplanerischen Vorgaben für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers getroffen:

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

Demographischer Wandel:

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölke-rungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP: 1.2.1 - G). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, ins-besondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP: 1.2.1 - Z).

Siedlungsstruktur

Flächensparen:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter beson-derer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP: 3.1 – G).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP: 3.1 – G).

Vermeidung von Zersiedlung:

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (LEP: 3.3 – G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP: 3.3 – Z).

Insgesamt bietet die Planungsfläche sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für den örtlichen Bedarf. Das neue Quartier soll an die bestehende Siedlungseinheit angebunden werden.

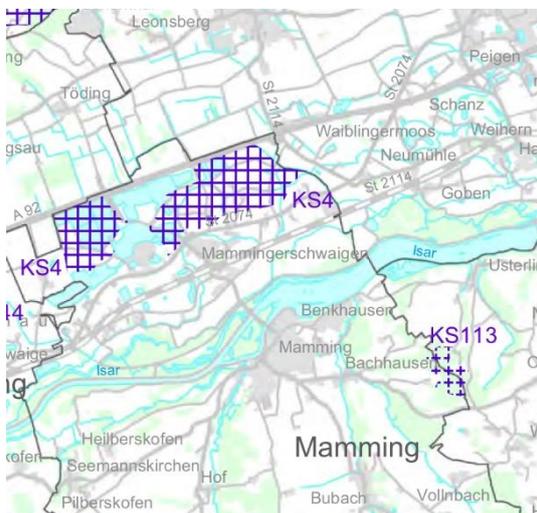
Im Sinne des „Flächensparens“ sollen nur Flächen für eine Bebauung ausgewiesen werden für welche ein begründeter Bedarf besteht. Hierzu sind die Kommunen aufgefordert, Baugrundstücke die im Besitz der Kommune sind nur mit einer Bauverpflichtung an Bauplatzwerber weiterzuverkaufen. Im vorliegenden Fall befinden sich die Grundstücke im Privatbesitz und die Antragsteller bekunden eine konkrete Bauabsicht.

An Stelle einer ausdrücklichen Bauverpflichtung wird auf die mögliche entschädigungsfreie Aufhebung des Bebauungsplanes bei Nichtausnutzung des Baurechts binnen einer Frist von 7 Jahren ab Inkrafttreten hingewiesen, vergleiche § 42, insbesondere Abs. 3 ff. BauGB.

1.2. Regionalplanung

Folgende Vorgaben sieht der Regionalplan Landshut (RP 13) vor:

Im Regionalplan sind für das Gemeindegebiet größere Flächen für Landschaftliches Vorbehaltsgebiet und Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze (Kies und Sand) festgesetzt. Diese Flächen werden durch die aktuelle Planung nicht berührt.



Auszug aus dem Regionalplan Region 13 Landshut

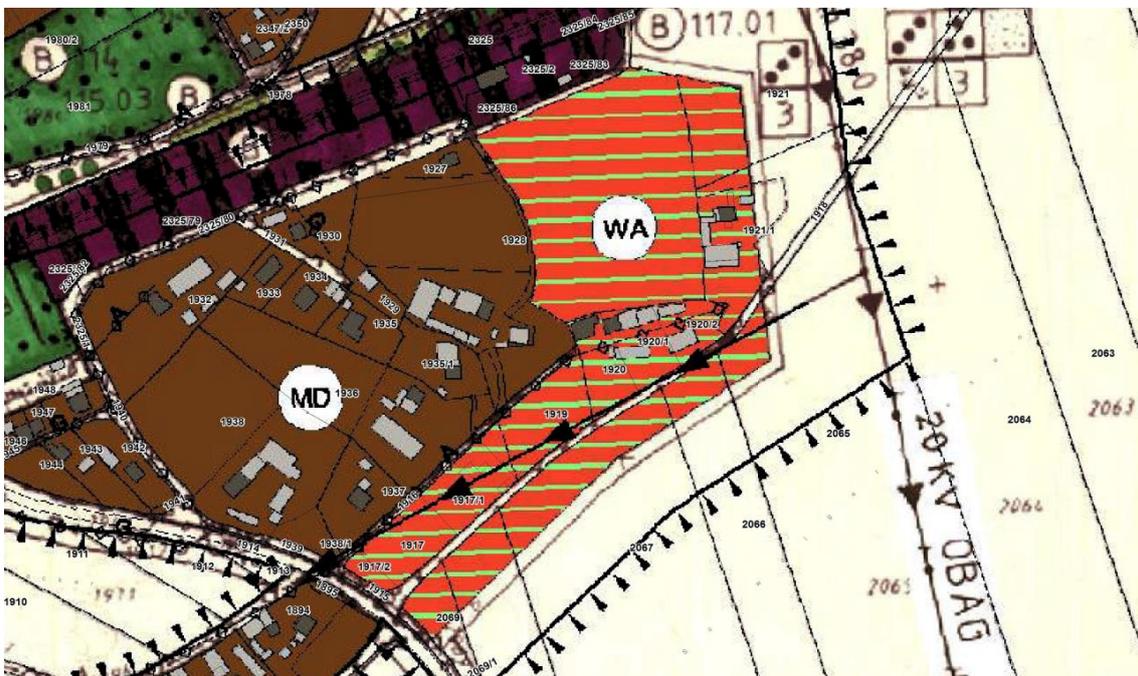
Siedlungswesen:

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen. Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch die Revitalisierung bestehender Strukturen reduziert werden. (RP13: B II 1 – G)

Auf die Anmerkungen zu den Vorgaben der Landesplanung in Punkt 2.1 wird verwiesen. Aufgrund der Ortsrandlage kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Baugestaltung wird umgebungsorientiert und landschaftsschonend eingebunden und an umliegenden Gebäuden orientiert.

1.3. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mammig ist das Planungsgebiet im Südosten des Ortsteils Mammingerschwaigen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



1.4. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Bebauungspläne oder Satzungen gemäß § 34 BauGB existieren für den Geltungsbereich bisher nicht. Das geplante Bebauungsgebiet grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnweg“ an.

1.5. Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 2003) keine konkreten Aussagen formuliert. Südlich der Straße „Schwaigener Wiesen“ liegt gem. ABSP-View das Schwerpunktgebiet Nr. 279 E „Isaraue“.

1.6. Biotopkartierung

Im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld ist kein amtlich kartiertes Biotop mit erfasst.

1.7. Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet.

1.8. Wassersensibler Bereich / Grundwasserstand

Wassersensibler Bereich- Definition:

*„Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und **hohe Grundwasserstände** geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“* (Detailinformationen zu Geodatendienst – LfU Bayern , Stand: 14.03.2023)

Bei dem überplanten Standort liegen zeitweise hohe Grundwasserstände vor, deshalb ist das Plangebiet als wassersensibler Bereich anzusehen.

Da bei Planungsbeginn dieser Umstand schon bekannt, wurde hierzu eine Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Landshut angefordert.

Das WWA Landshut, Herr Edwin-Christian Utza teilte mit Stellungnahme vom 31.01.2024 wie folgt mit:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zur im Betreff genannte Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

generell ist im Vorhabensgebiet mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die letzte Schneeschmelze mit dem darauffolgenden Regen hat dies ebenfalls belegt. Daher empfehlen wir keine Unterkellerung. Sofern dennoch eine Unterkellerung vorgesehen wird, so ist diese entsprechend wasserdicht auszubilden.

Bezüglich der maximal zu erwartenden Grundwasserstände habe ich ihnen eine Anlage mit entsprechenden Messwerten aus unserem — zum Teil inzwischen nicht mehr betriebenen 0-

Sondermessnetz beigegefügt. Die ersten beiden Zeilen neben der Messstelle zeigen den Zeitraum an in welchem Messwerte vorhanden sind. Die dritte und vierte Zeile zeigt den maximal gemessenen Grundwasserstand am entsprechenden Stichtag an. Höher Grundwasserstände sind daher nicht auszuschließen.

Der durchschnittliche Grundwasserstand - sehr grober überschlägiger Wert anhand von Grundwassergleichen interpoliert - liegt bei ca. 343 müNN.“

Die Geländeoberfläche des Planungsgebietes liegt bei ca. 344,3 bis 345,6 müNN.

Es muss damit gerechnet werden, dass das Grundwasser bis nahe an die Geländeoberfläche ansteigen kann. Von einer Unterkellerung der geplanten Gebäude ist deshalb abzuraten.

In die Textlichen Hinweise wird wie folgt aufgenommen:

A WASSER

- A.1 Das Planungsgebiet liegt wegen des durchschnittlichen hohen Grundwasserstandes von ca. 343 müNN, der auch bis nahe an die Geländeoberfläche ansteigen kann, in einem wassersensiblen Bereich.

Für eine sach- und fachgerechte Planung der Bauvorhaben sind der zu erwartende höchste Grundwasserstand wie auch die Versickerungseignung des umgebenden Geländes eigenverantwortlich zu ermitteln

Grundsätzlich wird von einer Unterkellerung geplanter Gebäude abgeraten.

Bei Ausführung einer Unterkellerung ist diese wasserdicht gegen drückendes Grundwasser und genügend geschützt gegen zeitweilig sich gegebenenfalls aufstauendes Oberflächenwasser sowie im Übrigen auftriebssicher auszuführen.

- A.5 Die hohen Grundwasserstände können sich zeitweise auch auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens auswirken.

1.9. Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

Beschreibung des Planungsgebietes

2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Mamminger-schwaigen im nördlichen Landkreis Dingolfing-Landau.

Das Gelände im Planungsgebiet ist fällt nur leicht von ca. 345,6 m üNN im Nord-Westen nach ca. 344,3 m üNN im Süd-Osten ab. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 3.888 m². Der Aufstellungsbeschluss bezieht sich auf alle im Geltungsbereich dargestellten Grundstücke (alle Gemarkung Mammig: Fl.Nr. 1920, Fl.Nr. 1920/1 und Fl.Nr. 1920/2).

2.2. Nutzungen und Gebäudebestand

Aktuell werden die Flächen im Geltungsbereich als Lagerplatz sowie Omnibusparkplatz genutzt. Es befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs ein Wohnhaus, welches erhalten bleibt. Im südlichen Bereich grenzt die Straße (Schwaigener Wiesen) an das Baugebiet, südlich davon befinden sich landwirtschaftliche Ackerflächen. Im Osten grenzt auf Fl.Nr. 1921/1 eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Im Norden und Nordwesten grenzt ebenfalls eine landwirtschaftliche Hofstelle an.

Es ist eine bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Städtebauliches Konzept

2.3. Entwurf



Das Baugebiet kann als nahezu eben bezeichnet werden. Die Planung sieht 3 Baugrundstücke vor, die für Einzelhäuser konzipiert sind.

Der Bebauungsplan soll eine an die Umgebung angepasste, maßvolle Bautwicklung ermöglichen. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise soll dabei der Lage am Ortsrand und dem ländlichen Charakter der Gemeinde sowie den modernen Wohnraumsprüchen inklusive energetischen Belangen Rechnung getragen werden. Daher wird eine dem ländlichen Raum angepasste, maßvolle Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes

mit der erforderlichen Erschließung, angemessener Grundfläche und Wandhöhen ermöglicht, die sich möglichst gut in die Landschaft am Ortsrand einfügt.
Das Wohngebiet wird über die Straße „Schwaigener Wiesen“ von Süden erschlossen.

C) **SONSTIGES**

3. **Versorgung und Entsorgung**

Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den zuständigen Wasserversorger Wasserzweckverband Mallersdorf und kann als gesichert betrachtet werden.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen und der kommunalen Kläranlage der Verwaltungsgemeinschaft Mammig zugeführt. Die Entsorgung des künftig anfallenden Abwassers ist somit gesichert.

Regenwasser

Die Versickerungsfähigkeit der Planungsfläche ist, soweit wie möglich, zu erhalten (vgl. IM Bek. Vom 27.03.1985, MABl. S 279).

Untergeordnete Verkehrsflächen und PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Mineralbeton, Schotterrasen).

Anfallendes Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken ist grundsätzlich vor Ort zu versickern. Erst wenn über ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist nach Rückhaltung (z.B. rechtlich gesicherte Zisterne) eine Einleitung in den Kanal/ein Oberflächengewässer zu prüfen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die technischen 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).

Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband

Die elektrische Erschließung lässt sich von den bestehenden Anlagen aus erweitern. Bei der Ausführungsplanung sind notwendige Niederspannungskabel und Verteilerschränke sowie Trassen für Telekommunikation und Breitband auf den öffentlichen Flächen vorzusehen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

4. Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Allgemeine Wohngebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz und nicht zuletzt auch den Klimaschutz zu leisten.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Für alle Gehölzpflanzungen werden standortheimische Gehölze nach Artenliste festgesetzt.
- Zur landschaftstypischen Einbindung der Wohnbebauung ist die Ausbildung eines grünen Ortsrandes im Norden mit privaten Grünflächen vorgesehen.
- Innerhalb des Gebiets sind in den Gärten Laubbäume zur Durchgrünung geplant.
- Die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen wird begünstigt.
- Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung über Mulden oder Rigolen

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Baugebiet ist für eine offene Bebauung mit freistehenden Einzelgebäuden konzipiert. Am Nordrand ist eine 5 m breite Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben (z. B. Baugrenze), gelten als zulässige Höchstgrenze max. GRZ 0,3. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist über die festgesetzten Wandhöhen (max. 6,50 m) und Firsthöhen (max. 9,50 m) geregelt.

5. Immissionsschutz

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können - auch an Sonn- und Feiertagen - sind zu dulden.

6. Denkmalschutz

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

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

7. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, bzw. Verdachtsflächen bekannt.

8. Grünordnung

In den Privatgrundstücken werden nur wenige Festsetzungen getroffen. Pro Parzelle wird ein Hausbaum, jeweils ein Obstbaum-Hochstamm festgesetzt. Die Festsetzung ist hier nicht lagenau, d. h. innerhalb des Gartens frei wählbar (es sind keine konkreten Baumstandorte eingezeichnet). Die Artenliste im Anhang der Begründung enthält auch Vorschläge zu weiteren Gehölzpflanzungen in den Privatgärten und zu leistungsfähigen Kletterpflanzen.

Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind aufgrund der geringen Neigung bis auf OK. der Erschließungsstraße (Schwaigener Wiesen) zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockel auszubilden. Stützmauern sind im Bereich der Garagenzufahrten bis 0,30 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt OK. Straße mit OK. Gelände an der Grundstücksgrenze.

Für eine wirkungsvolle randliche Eingrünung nördlichen Geltungsbereichrand von Flur-Nr. 1920/1 und 1920/2 ist eine zweireihige Pflanzung ausschließlich heimischer Strauch- und Baumarten (gem. Pflanzschema) geplant. Pflanzgrößen: verpflanzter Strauch 60 – 100 cm, verpflanzter Heister 125 - 150 cm. Ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m bringt zeitnah ein gutes Ergebnis. Durch Baumpflanzung im Abstand von 6 – 12 m unregelmäßig eingestreut entsteht ein aufgelockertes und natürliches Erscheinungsbild.

Flächenversiegelung und Versickerungsflächen

Die lagemäßig festgesetzten Erschließungsflächen sind weitgehend auf ein Mindestmaß minimiert worden. Auch durch die in den Privatgrundstücken liegenden Garagen ist ein gewisser Anteil an versiegelten Flächen in den Hausgärten durch Gargenzufahrten zu erwarten.

Grundsätzlich sollte das anfallende Dach- und Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken versickert werden (wasserdurchlässige Beläge und Regenrückhalteeinrichtungen).

Die Minimierung der versiegelten Flächen regelt darüber hinaus die Festsetzung 0.8.1: die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge zumindest für die Garagenzufahrten sowie private und öffentliche Stellplätze gewahrt.

D) **FLÄCHENBILANZ**

Geltungsbereich gesamt	3.888,0
abzüglich	
bestehendes Wohnaus + Garage	-159,0
private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	-379,0
Ausweichstreifen für Begegnungsverkehr	-17,0
Nettobauland (ohne Beschränkung durch GRZ von 0,30)	3.333,0

Bayerbach, 25.03.2025


**BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner
und Beratender Ingenieur Part mbB**
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

- **Anhang ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN**
zu textliche Festsetzungen Punkt 0.7.2.1

Regierung von Niederbayern, SG 51, Fachfragen Naturschutz
Dr. W. Zahlheimer, 09.07.2014

Zu verwenden sind Herkünfte aus
Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland.
Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem Molassehügelland nutzen!

Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen (FoVG* in der Spalte Anmerkungen), wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie **von Erntebeständen aus der ökologischen Grundeinheit 42** (Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft) stammt¹.

BÄUME:		Anmerkungen
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn, Maßholder	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	FoVG*
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	FoVG*
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle, Roterle	FoVG*
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle, Weiß-Erle	FoVG*
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke, Sandbirke	FoVG*
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	FoVG*
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	FoVG*
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	FoVG*
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	Nur genetisch überprüfte Herkünfte!
<i>Picea abies</i>	Fichte, Rottanne	FoVG*
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer, Föhre	FoVG*
<i>Populus nigra</i> var. <i>nigra</i>	Echte Schwarzpappel	FoVG*; nur Wildherkünfte des Isartales!
<i>Populus tremula</i>	Aspe, Espe, Zitterpappel	FoVG*
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	FoVG*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Ahlkirsche	
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne	Möglichst im Nahraum gewonnenes Material!
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	FoVG*

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	FoVG*
<i>Salix alba</i>	Silberweide	
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide, Knackweide	
<i>Sorbus aucuparia</i> s. str.	Gewöhnliche Eberesche	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	FoVG*
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	FoVG*
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme	
LIANE:		
<i>Clematis vitalba</i>	Weißer Waldrebe	

1) Vgl. http://fgrdeu.genres.de/index.php?tpl=fv_oekGeMap, Übersicht der ökologischen Grundeinheiten zur Abgrenzung forstlicher Herkunftsgebiete.

STRÄUCHER:		
<i>Berberis vulgaris</i>	Sauerdorn, Berberitze	
<i>Cornus sanguinea</i> subsp. <i>sanguinea</i>	Eigentlicher Roter Hartriegel	Auf diese Unterart achten!
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> bevorzugen!
<i>Cytisus nigricans</i>	Dunkelnder Geißklee	
<i>Daphne mezereum</i>	Gewöhnlicher Seidelbast	
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Hippophae rhamnoides</i> subsp. <i>fluviatilis</i>	Fluss-Sanddorn	Nur Wildherkünfte des Isartaales (Brennen)!
<i>Juniperus communis</i>	Heidewacholder	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Myricaria germanica</i>	Deutsche Tamariske	Nur Wildherkünfte des Isartaales!
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	Nur von siedlungsfernen Lagen!
<i>Rosa caesia</i>	Lederblatt-Rose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!

<i>Rosa canina</i>	Eigentliche Hundsrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rosa majalis</i>	Zimtrose	Möglichst Wildherkünfte aus dem Isartal!
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	
<i>Salix eleagnos</i>	Lavendelweide	Nur Wildherkünfte des Isartales!
<i>Salix myrsinifolia</i>	Schwarzwerdende Weide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	
<i>Salix repens</i>	Kriechweide	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Salix triandra</i> subsp. <i>amygdalina</i>	Zweifarbige Mandelweide	Nur Wildherkünfte des Isartales!
<i>Salix triandra</i> subsp. <i>triandra</i>	Gleichfarbige Mandelweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder, Hirschholunder, Roter Holler	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	

▪ **verpflichtende Pflanzungen in den Hausgärten**

Obstbäume

in den Hausgärten, je ein Obstbaum pro Parzelle
(siehe planliche Festsetzung Punkt 13.2.3)
Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10

Juglans regia
Malus domestica
Prunus avium
Prunus domestica
Pyrus communis

Walnuss
Apfel in Sorten
Kirsche in Sorten
Zwetschge in Sorten
Birne in Sorten



Umweltbericht

gem. § 2a Baugesetzbuch
zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
„BAHNWEG II“



Gemeinde: : **Mammig**
Landkreis : **Dingolfing-Landau**
Regierungsbezirk : **Niederbayern**

Stand der Planung : **Satzung**
Fassung vom 25.03.2025

BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Stadtplanerliste Nr. 41279

Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

Tel.: 08774-96996-0, Fax: -96996-19, email: info@bindhammer.de

INHALTSVERZEICHNIS:

Einleitung	3
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung.....	3
2. Darstellung der für die Bauleitplanung bedeutsamen Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Plänen und Art der Berücksichtigung dieser	3
Hauptteil – Beschreibung und Bewertung.....	4
3. Bestandsaufnahme (Basis-Szenario) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	4
3.1. Schutzgut Arten und Lebensräume.....	4
3.2. Schutzgut Boden.....	5
3.3. Schutzgut Wasser	5
3.4. Schutzgut Klima und Luft.....	6
3.5. Schutzgut Landschaft	6
3.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	6
3.7. Schutzgut Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	6
4. Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	7
4.1. Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung.....	7
5. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	7
5.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	7
5.2. Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	8
6. anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	11
8. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	11
9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	11

Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnweg II“ umfasst 0,39 ha. Die Bauleitplanung weist dementsprechend ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus.



Entwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Der Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes umfasst die Flur-Nrn. 1920, 1920/1 und 1920/2 der Gemarkung Mamming und liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Mammingerschwaigen. Das Baugebiet wird von Süden her über die Ortsstraße Schwaigener Wiesen erschlossen.

Das vorrangige Ziel des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist die sinnvolle Ergänzung der Dorfstruktur und die zukunftsfähige Erweiterung des Ortsteils. Die Errichtung von Wohngebäuden soll im Kontext der bestehenden Bebauung ermöglicht werden.

2. Darstellung der für die Bauleitplanung bedeutsamen Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Plänen und Art der Berücksichtigung dieser

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2020) weist die Gemeinde Mamming als Allgemeinen ländlichen Raum aus. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 30.01.2020) befindet sich südlich des Planungsgebiets das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 18 „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrüteregebiete im nördlichen Isartal“.

Das nächst liegende Vorbehaltsgebiet für Kies und Sand KS 4 befindet sich nördlich von Mammingerschwaigen.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** sind die Flächen des Planungsgebietes bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „BAHNWEG II“ entwickelt sich daher aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

Hauptteil – Beschreibung und Bewertung

3. Bestandsaufnahme (Basis-Szenario) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich von Mammig im Ortsteil Mammingerschwaigen. Das gesamte Gemeindegebiet umfasst 41,48 km² und 3.408 Einwohner (Stand 30. Juni 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik).

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt Luftlinie rund 1,6 km vom Ortskern Mammig und ca. 580 m vom Ortskern Mammingerschwaigen entfernt. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle befindet sich 4,4 km nördöstlich (Pilsting-Großköllnbach). Das Stadtzentrum des Oberzentrums Dingolfing liegt 12,4 km südwestlich, das von Landau a. d. Isar 10 km im Osten. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst insgesamt 0,39 ha.

Die Topografie im Planungsgebiet ist gering von Norden nach Süden geneigt. Die Geländeoberfläche befindet sich in einer Höhenlage von ca. 345,6 müNN im Nord-Westen und fällt von dort Richtung Süden auf ca. 344,3 müNN (= Tiefpunkt).

Das Planungsgebiet wird zur naturräumlichen Untereinheit des Unteren Isartals (061) gezählt.

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

3.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Aktuell werden die Flächen im Geltungsbereich als Lagerplatz sowie Omnibusparkplatz genutzt. Es befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs ein Wohnhaus, welches erhalten bleibt. Daraus ergibt sich keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Hochwertige oder geschützte Biotope fehlen. Da der naturnahe Vegetationsanteil im Gebiet trotz der geplanten Bebauung deutlich zunehmen wird und der Flächenverlust als potentieller Lebensraum gering ist, werden die Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit eingestuft.

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

Tierwelt

Für die Tierwelt ist das Planungsgebiet aufgrund der Strukturarmut der Lager- und Parkplatzflächen nur bedingt als Lebensraum von Bedeutung. Das in FIS-Natur Online (FIN-Web) dargestellte FFH-Gebiet (7341-301.07 Unteres Isartal zwischen Niederviehbach und Landau) beginnt erst ca. 320 m westlich und das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00172.01 [DGF-01] Schutz von Landschaftsteilen in der Stadt Dingolfing, dem Markt Teisbach, sowie den Gemeinden Gottfrieding, Loiching, Mammig und Niederviehbach im Landkreis Dingolfing (LSG "Isartal") beginnt erst ca. 380 m südlich.

3.2. Schutzgut Boden

Nach der geologischen Bodenübersichtskarte von Bayern M 1:25.000 liegt der Geltungsbereich überwiegend im Bereich von fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos.

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

Durch Gebäude kann in den bisher nicht baulich genutzten Bereichen der Boden dauerhaft versiegelt werden. Hinzu kommen entsprechende Stellplatzflächen, die nur teilversiegelt werden sollen. Durch die Wohnnutzung der geplanten Gebäude entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

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

3.3. Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet, jedoch durch die angrenzende Ebene die Isartals im wasser-sensiblen Bereich. Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Grundwasser:

Die mittleren Grundwasserstände im Geltungsbereich weisen starke Schwankungen auf. Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen aber wegen des Filtervermögens der Böden gering.

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

3.4. Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet wird dem Klimabezirk des unterbayerischen Hügellands zugeordnet. Das relativ niederschlagsarme Gebiet um Straubing – Regensburg erstreckt einen Ausläufer längs der Isar in den Raum Dingolfing. Die mittlere Jahressumme des Niederschlags liegt bei 750 mm bis 800 mm. In den Sommermonaten fallen entsprechend dem kontinentalen Charakter des Klimas 2–3 mal so viel Niederschläge als in den Wintermonaten. Es treten zum Teil ergiebige Gewitterregen auf. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 7,5 Grad Celsius.

Auf Grund der geplanten Eingrünung und der geringen Fläche sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.5. Schutzgut Landschaft

Das Gebiet wird derzeit durch die vorhandene und die angrenzende Bebauung sowie die Nutzung als Lager- und Omnibusparkplatz geprägt. Grünstrukturen sind nur auf der im Osten anschließenden Hofstelle vorhanden. Durch die geplante Bebauung wird sich das bauliche Erscheinungsbild vor Ort ändern. Die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie die Festsetzung der Wandhöhe sorgen dafür, dass eine negative Fernwirkung der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden kann und ein ausgewogenes Landschaftsbild entstehen wird. Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

3.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG ist zu beachten.

3.7. Schutzgut Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr

Das Untersuchungsgebiet hat durch die derzeitige Nutzung keine Bedeutung für die Naherholung. Es entstehen somit durch die vorgelegte Planung keine Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktionen.

Lärmimmissionen durch zusätzlichen Verkehr der zukünftigen Bewohner sind relativ gering. Der durch das Vorhaben zusätzliche Individualverkehr wird geringer als der bisherige Verkehr (Lieferverkehr für Lagergüter, Omnibusan- und Abfahrten) prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Bezüglich der eher Verringerung des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

4. Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

4.1. Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens im Bereich der Freiflächen weiter als Lager- und Omnibusparkplatzfläche genutzt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen könnten nicht umgesetzt werden.

5. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege der Kleinsäuger weiterhin zu erhalten.

Schutzgut Boden und Wasser

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

Schutzgut Landschaft

Die Eingrünung und Festsetzung von Hausbäumen gewährleistet eine landschaftliche Einbindung des Vorhabens.

5.2. Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Neufassung vom Dezember 2021).

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Als Eingriffsfläche herangezogen werden die baulich neu überplanten Flächen entsprechend ihrer Einstufungen in die Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste der BayKomV (zur Abgrenzung siehe Darstellung der Eingriffsgrenze im Bestandsplan).

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume (flächenbezogen)	Fläche (m ²)	Wert- punkte (WP)	Beeinträchti- gungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbe- darf (WP)
gering (2 WP) Dorfgebiete (inkl. typischer Freiräume), X11	495 m ²	2	0,35	347
gering (2 WP) Landwirtschaftliche Lagerflächen, vegetationsfrei, P431	3.393 m ²	2	0,35	2.375
Kompensationsbedarf gesamt				2.722

Nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft:

diese werden im vorliegenden Fall im Sinne des Leitfadens über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt. Ein ergänzender Kompensationsbedarf ist nicht ableitbar, da keine besonderen Empfindlichkeiten bestehen. Es sind zwar im Umfeld, z.T. im näheren Randbereich, als Lebensraum mittel wertvolle Strukturen ausgeprägt (Gehölzbestand auf Nachbargrundstück im Osten); diese werden jedoch dauerhaft unbeeinträchtigt erhalten, und die Strukturen haben weiterhin Kontakt zur unbebauten, freien Landschaft, so dass davon ausgegangen wird, dass deren Lebensraumqualitäten substantziell erhalten werden. Rote Liste-Arten usw. sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht betroffen.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Als Beeinträchtigungsfaktor wird die Grundflächenzahl GRZ herangezogen. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,35.

Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind, wie erläutert, nicht in relevantem Maße zu erwarten, dass sich die Erfordernis eines zusätzlichen Kompensationsbedarfs ergäbe.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Es ist zu prüfen, inwieweit aufgrund entsprechender umfassender Vermeidungsmaßnahmen über einen Planungsfaktor Abschlüsse beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden können.

Im vorliegenden Fall werden zwar gewisse Maßnahmen zur Eingriffsminderung ergriffen (Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen, Festsetzung von Baumpflanzungen, Ortsrandeingrünung, Verbot tiergruppenschädigender Anlagen, z.B. Sockelmauern bei Zäunen). Diese finden jedoch im Sinne des Leitfadens keine Anwendung beim Planungsfaktor. Dadurch vermindert sich der ermittelte Kompensationsbedarf nicht.

Damit beträgt der tatsächliche Kompensationsbedarf 2.722 WP.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs auf Flur-Nr. 411, Gemarkung Mammig, durchgeführt:

Ausgangszustand: Grünland intensiv, G12 (5 WP)

Zielzustand:

Artenreiches Extensivgrünland (z. B. magere Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Magerweiden), G214, 12 WP

Aufwertung: 7 WP

anrechenbare Kompensationsleistung:

$$389 \text{ m}^2 \times 7 \text{ WP} = 2.722 \text{ WP}$$

Zu Erreichung des Zieles der Kompensationsmaßnahme werden konkret folgende Maßnahmen umgesetzt:

Artenreiches Extensivgrünland:

Da die Entwicklung innerhalb von 25 Jahren erfolgt, ist kein Abschlag von Wertpunkten anzusetzen. Der Grundwert wird in der Biotopwertliste mit 12 WP angegeben.

Zur Aushagerung soll die Fläche in den ersten 3 Jahren 3 – bis 5-mal pro Jahr gemäht werden. Nach erfolgter Aushagerung sollte, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau, vorrangig eine Mähgutübertragung von geeigneten heimischen Spenderflächen vorgenommen werden. Die Mahd der Spenderfläche sollte ab Mitte Juni, zum Zeitpunkt der Samenreife der meisten Arten, erfolgen. Das Mähgut sollte direkt nach dem Schnitt aufgeladen und zur Empfängerfläche gebracht werden, um möglichst wenig Samen zu verlieren und auf der Empfängerfläche gleichmäßig ausgebracht werden. Hier eignet sich der Einsatz eines Ladewagens mit Kurzschnitteinrichtung und Dosierwalzen (Schichtdicke 3-5 cm). Das Mähgut sollte bei Bedarf (hohe Feuchtigkeit etc.) in den ersten Wochen gewendet werden, um Schimmelbefall zu vermeiden. Je nach Entwicklung des Ziel-Artenbestandes kann eine nochmalige Mähgutübertragung notwendig werden. **Als Spenderflächen eignen sich insbesondere hochwertige Bestände mit regional charakteristischer Artenzusammensetzung und möglichst hoher Abundanz der Zielarten, einschließlich seltener und gefährdeter Arten. Da Artenzusammensetzung und Samendichte jährlich stark variieren können, empfiehlt sich vor der Beerntung eine Überprüfung des aktuellen phänologischen Zustandes der Spenderfläche und in Jahren mit extrem niedrigem Samenansatz der Verzicht auf eine*

Beerntung. Die Spenderflächen sollten darüber hinaus in möglichst geringer Entfernung (< 20 km) zu den Empfängerflächen liegen. Je größer die Distanzen, umso höher ist die Gefahr einer genetischen Veränderung der lokalen Flora. Steckbrief 6510 Flachland-Mähwiesen, BfN, 2013*

Pflege

in Anlehnung an oben genannten Maßnahmen zur Erreichung / Erhaltung der Entwicklungsziele

In den darauffolgenden Jahren soll max. 1– bis 2- mal pro Jahr gemäht werden, je nach tatsächlicher Aufwuchsmenge (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni, zweite Mahd im Spätherbst). Bei der Mahd soll auf eine (Tier-) schonende Methode, beispielsweise durch den Einsatz eines Balkenmähers o.ä. gesetzt werden. Weiterhin soll die Mahd abschnittsweise (zeitlich und räumlich alternierend) durchgeführt werden, um der Fauna durchgängig Rückzugsorte zu ermöglichen. Das Mähgut soll mind. 2 Tage auf der Fläche verbleiben, damit die Samen ausfallen können, muss aber anschließend abgefahren werden (kein Mulchen). Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist generell untersagt. Zudem ist eine völlige Bewirtschaftungsruhe bis mind. zum 15. Juni des Jahres einzuhalten. Bei jeder Mahd werden räumlich alternierend auf mind. 10 % der Fläche Brachestreifen belassen (vorzugsweise die artenreichsten Bestände). Je nach tatsächlicher Aufwuchsmenge kann auch eine dreimalige Mahd pro Jahr erforderlich werden. Sollten Problemarten wie Greiskräuter, Ampfer und invasive Neophyten auftreten, so kann bei Bedarf zur gezielten Bekämpfung eine Anpassung der Pflege notwendig werden.

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ausreichend kompensiert werden.

Die Randeingrünung ist binnen eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes auszuführen – ungeachtet der Bebauung des Grundstücks. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde Mammig befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist durch den Flächeneigentümer zu veranlassen.

6. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Flächendarstellung des Allgemeinen Wohngebiets „Bahnweg II“ am östlichen Ortsrand von Mammingerschwaigen gibt es keine gleichwertig entwickelbaren Alternativen, da es sich hier um eine konkrete städtebauliche Entwicklung für den Grundeigentümer handelt.

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

7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

8. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für die geplante bauliche Entwicklung wurde ein Standort am östlichen Ortsrand von Mammingerschwaigen gewählt. Die Fläche wird derzeit als Lagerplatz sowie als Omnibusparkplatz genutzt. Somit sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Es sind grünordnerische Maßnahmen sowie externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Arten- und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	gering-mittel	gering	gering-mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	-	-	-	-
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	gering	gering	gering	gering

LITERATURVERZEICHNIS UND VERWENDETE UNTERLAGEN

Verwendete amtliche Unterlagen

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) – Landkreisband Dingolfing-Landau. – Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (LfU), München.
- Biotopkartierung Bayern Flachland, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online-Viewer (FIN-Web), <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, Zugriff: 07.2023
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 – Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie
- Regionalplan Landshut, Region 13 – Regionaler Planungsverband Landshut, Stand 30.01.2020.
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Region Landshut. – Bayer. Landesamt für Umweltschutz (LfU), 1999.
- Geodaten Online BayernAtlas plus, <https://geoportal.bayern.de/>, Zugriff: Juli 2023
- UmwelAtlas Bayern), https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de, Zugriff: Juli 2023
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online-Viewer (FIN-Web), <http://fisnat.bayern.de/finweb>, Zugriff: Juli 2023

Gutachten und Mitteilungen / Sonstige Grundlagen

- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Mammig
- Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (BayStMI) und Bayerisches Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (BayStMUGV), Hrsg., München, Januar 2006.
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau- und Verkehr: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Fassung vom Dezember 2021

Bayerbach, den 25.03.2025



**BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner
und Beratender Ingenieur Part mbB**
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "BAHNWEG II"

GEMEINDE:

MAMMING

LANDKREIS:

DINGOLFING-LANDAU

REG.-BEZIRK:

NIEDERBAYERN

NORDEN



BEBAUUNGSPLAN
1:1000

ÜBERSICHTS-
LAGEPLAN
1:5000



PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Mamming erlässt gemäss § 2 Absatz 1 und § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7.7.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Artikel 3 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

SATZUNG.

Stand der Planung: **SATZUNG**

	Datum	Name
Gez.	26.09.23	JB/MM
Geänd.	19.12.23	LB/JB
Geänd.	30.01.24	LB/JB
Geänd.	14.03.24	JB
Geänd.	26.03.24	JB
Geänd.	31.05.24	LB/FZ
Geänd.	12.07.24	JB/FH
Geänd.	24.09.24	JB
Geänd.	19.03.25	JB
CAD-NR.:	2116-1	



BINDHAMMER Architekten,
Stadtplaner und Beratender
Ingenieur Part mbB

08774/96996-0 info@bindhammer.de
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

Bayerbach,
den 25.03.2025

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer

1.

Die Gemeinde Mamming hat in der Sitzung vom 26.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bahnweg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

2.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.03.2024 hat in der Zeit vom 12.04.2024 bis 17.05.2024 stattgefunden.

3.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.03.2024 hat in der Zeit vom 12.04.2024 bis 17.05.2024 stattgefunden.

4.

Der Entwurf den Bebauungs- und Gründordnungsplanes in der Fassung vom 24.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2025 bis 17.02.2025 öffentlich ausgelegt.

5.

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.09.2025 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.

6.

Die Gemeinde Mamming hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.03.2025 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.03.2025 als Satzung beschlossen.

Mamming,

04. Juni 2025



1. Bürgermeisterin Irmgard Eberl



7.

Ausgefertigt

Mamming,

04. Juni 2025



1. Bürgermeisterin Irmgard Eberl



8.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 04. Juni 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 14 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mamming,

04. Juni 2025



1. Bürgermeisterin Irmgard Eberl



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 BAUWEISE**
0.1.1 offen nach §22 Abs.2 BauNVO
- 0.2 GEBÄUDE**
- Wandhöhe: max. 7,0 m über Oberkante vorhandenes Gelände
Firsthöhe: max. 9,5 m bzw. 8,0 m bei Pulldach über Oberkante vorhandenes Gelände
Höhe FB EG: Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens und sämtliche Öffnungen im Gebäude müssen mind. auf OK 345,00 m ü. NN liegen.
Dachform: Satteldach, Walmt- und Kruppelwalmdach, Pulldach, Flachdach
Dachdeckung: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blechschichtung, Flachdächer als Gründach
Dachgauben: Reflektierende Eindeckmaterialien sind unzulässig
Zwerchriegel: sind ab einer Neigung von 35° des Hauptdaches zulässig
Wohnheiten: max. Länge: 1/3 der Traufhöhe des Hauptgebäudes
Dachformen: Satteldach, Schieppdach
Wohnheiten: max. 2 WE (inkl. Einliegerwohnungen) bei Einzelhäuser; soweit anstelle eines Einzelhaus ein Doppelhaus errichtet wird, ist je Doppelwohnhälfte max. 1WE zulässig

- 0.3 GELÄNDEGESTALTUNG**
- 0.3.1 Stützmauern sind im Bereich der Garagenzufahrten bis 0,30 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt OK Straße mit OK Gelände an der Grundstücksgrenze.
- 0.3.2 Abgrabungen sind bis zur Oberkante der Erschließungsstraße zulässig. Aufschüttungen sind bis max. 0,50 m über Oberkante vorhandenes Gelände zulässig.
- 0.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**
- 0.4.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Alle Dachformen sind zulässig.
- 0.4.2 Wandhöhe: Garagen: max. 3,0 m über OK vorhandenes Gelände
Nebengebäude gem. § 14 BauNVO: 2,5 m über OK vorhandenes Gelände
- 0.4.3 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 0.4.4 Vor den Garagen sind Stellflächen mit einer Tiefe von 6,00 m vorzusehen. Diese gelten nicht als Stellplätze.
- 0.4.5 PKW-Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 0.5 EINFRIEDUNGEN**
- 0.5.1 Es sind keine vorsätzlich gefährdenden oder verunstaltend wirkende Einfriedungen zulässig.



- 0.7 GRÜNORDNUNG**
§ 9 Abs.1 Nrn. 4, 5, 10, 15, 16, 17, 20 und 21 BauGB
- 0.7.1 private Grünflächen**
- 0.7.1.1 Randeingrünung:
Es ist eine zweireihige Pflanzung ausschließlich heimischer Strauch- und Baumarten zu pflanzen. Pflanzgrößen: verpflanzter Strauch 60 – 100 cm, verpflanzter Heister 125 – 150 cm; Pflanz- und Reihenabstand gemäß Pflanzschema. Bäume sollen im Abstand von 6 – 12 m unregelmäßig eingestreut werden, damit ein aufgelockertes und natürliches Erscheinungsbild entsteht. Die Randeingrünung ist binnen eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes auszuführen - ungeachtet einer Bebauung des Grundstücks.
- 0.7.1.2 Je Grundstück ist ein Obstbaum-Hochstamm (Pflanzqualität H STU 8-10) zu pflanzen.
- 0.7.2 Gehölzpflanzungen**
- 0.7.2.1 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der ARTENLISTE FÜR DEN GELÄNDEPFLANZUNGSPLAN zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
- 0.7.3 Leitungstrassen**
- 0.7.3.1 Ver- und Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch im öffentlichen Wege- und Straßenraum zu verlegen. Die festgesetzten Baumstandorte sind bei der Trassenwahl zu berücksichtigen.

0.8 VERKEHRSPFLÄCHEN UND BELÄGE

- 0.8.1 private Verkehrsflächen
Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig, z. B. mit wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Rosenfugenpflaster zu gestalten.
- 0.8.2 Verhaltung Randstreifen entlang Erschließungsstraße
Entlang der Erschließungsstraße ist ein Grundstücksstreifen von 0,50 m Breite für einen etwaigen Ausbau der Erschließungsstraße freizuhalten.
- 0.8.3 Ausweichstelle
Im gekennzeichneten Bereich wird eine Ausweichstelle hergestellt.

TEXTLICHE HINWEISE

A WASSER

- A.1 **Wassersensibler Bereich:**
Das Planungsgebiet liegt wegen des durchschnittlich hohen Grundwasserstandes von ca. 343 m ü. NN, der auch bis nahe an die Geländeoberfläche ansteigen kann, in einem wassersensiblen Bereich.
Für eine sach- und fachgerechte Planung der Bauvorhaben sind der zu erwartende höchste Grundwasserstand wie auch die Versickerungseignung des umgehenden Geländes eigenverantwortlich zu ermitteln.
Grundsätzlich wird von einer Unterkellerung geplanter Gebäude abgeraten.
Bei Ausführung einer Unterkellerung ist diese wasserdicht gegen drückendes Grundwasser und genügend geschützt gegen zeitweilig sich gegebenenfalls auftauchendes Oberflächenwasser sowie im Übrigen aufreißersicher auszuführen.
- A.2 Es wird auf eine hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen:
Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen. Siehe z.B. Bundesbauministerium (2008): Hochwasserschutz(fibel), Plänen und Bauen von Gebäuden in hochwassergefährdeten Gebieten oder Publikationen des Umweltministeriums Bayern.
- A.3 Drainagewasser darf nicht in die Kanalisation einegeleitet werden.
- A.4 Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist das DVGW-Regelwerk, Hinweis GW-125, zu beachten.
- A.5 Die hohen Grundwasserstände können sich zeitweise auch auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens auswirken.

B ENERGIE

- B.1 In die Dachflächen integrierte Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.
- B.2 Soweit Baum- und Strauchbepflanzung innerhalb einer Abstandszone von beidseits 2,50 m von Erdkabeln vorgenommen werden, sind im Einvernehmen mit den zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

C DENKMALSCHUTZ

- C.1 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (§ 6 Abs.1 DSchG).

D IMMISSIONSSCHUTZ

- D.1 Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen und während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
- D.2 Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

- D.3 Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 ABGB sind einzuhalten. Es ist auch darauf zu achten, dass die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gewährleistet bleibt. Insbesondere durch einen ausreichend großen Pflanzenabstand zum Erschließungsweg ist ein reibungsloser landwirtschaftlicher Verkehr auch mit Großmaschinen sicherzustellen.

E ARTENSCHUTZ // NATURSCHUTZ

- E.1 Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbot nach Art. 44 Abs.1 Nr.1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen.
Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 01. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergärungsmaßnahmen (z. B. Überspönnen der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

F GRUNDWASSERSTAND

- F.1 Es ist mit einem stark schwankendem Grundwasserstand in diesem Gebiet zu rechnen, welcher die eventuell geplanten Kellergeschosse berührt. Bei der Planung von Kellern sind Bauweisen, die den Anforderungen gegen drückendes Wasser genügen, erforderlich.

G NIEDERSCHLAGSWASSER

- G.1 Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversickerung und der Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Niederschlagswasser von privaten und -soweit möglich- von öffentlichen Flächen ist zu versickern. Erst wenn mittels Gutachten nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist nach Rückhaltung (z. B. rechtlich gesicherte Zisterne) eine Einleitung in den Kanalen Oberflächenwasser zu prüfen.

Außerdem ist deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Mulden und unverschmutzten Hofflächen nicht zu sammeln, sondern über Grünflächen oder durch breitflächig zu versickern. Ebenso ist für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorzuschlagen. Erst wenn durch ein Gutachten nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist nach Rückhaltung (z. B. rechtlich gesicherte Zisterne) eine Einleitung in den Kanal/ein Oberflächengewässer zu prüfen.

G.2 Versickerung:

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertrief nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

G.3 Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. 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). Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist, insbesondere auch im Hinblick auf die Lage im wassersensiblen Bereich, zu beteiligen.

G.4 Die im Bereich des Grundstücks vorhandenen oberirdischen Versorgungsleitungen sind zu markieren. Die Markierung ist durchzuführen, wenn die Versorgungsleitungen in der Nähe von Gebäuden, Grünflächen oder anderen Anlagen liegen, die durch die Versorgungsleitungen gefährdet sein könnten.

H ABFALLRECHT UND BODENSCHUTZ

- H.1 Die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baubereich nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.

- H.2 Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen oberverdichtet, 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.

- H.3 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 55 § 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten.
Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen.
Sollten im Zuge der Baumaßnahme optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Aushubmaterials festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten oder Abfälle zu Tage treten, ist unverzüglich die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu benachrichtigen.

I BAUVERPFLICHTUNG

- I.1 An Stelle einer ausdrücklichen Bauverpflichtung wird auf die mögliche entschädigungsfreie Aufhebung des Bebauungsplanes bei Nichtausnutzung des Baurechts binnen einer Frist von 7 Jahren ab Inkrafttreten hingewiesen, vergleiche § 42, insbesondere Abs. 3ff BauGB.

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

0. NUZZINGSCHABLONE

WA	Bauliche Nutzung	E+1	zul. Geschosse
0.3	zul. GRZ	0,6	zul. GFZ
△	zul. Bauweise		

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- 1.1 Wohnbauflächen
- 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete nach §4 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen sind:
§4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes
§4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen
§4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- 2.1 Geschosflächenzahl GFZ 0,6
2.5 Grundflächenzahl GRZ 0,3

- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
- 3.5 Baugrenze



6. VERKEHRSPFLÄCHEN

- (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- 6.1 Öffentlicher Straßenraum, Ausweichstreifen für Begegnungsverkehr
- 6.2 Erweiterungsstreifen, freizuhalten für etwaige Fahrbahnverbreiterung

9. GRÜNLÄCHEN

- (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9.1 private Grünfläche - Ortsrandeingrünung
- 9.2 externe Ausgleichsfläche (Artenreiches Extensivgrünland)

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 13.1.1 externe Ausgleichsfläche
Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes umzusetzen. Die Entwicklung erfolgt innerhalb von 25 Jahren.
- 13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2.1 zu pflanzende Sträucher/Strauchgruppen
- 13.2.2 zu pflanzender Baum

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 15.15 Bebauungsvorschlag
- 15.16 Maßzahl
- 15.17 Bestehende Grundstücksgrenze
- 15.18 Geplante Grundstücksgrenze

BEBAUUNGSPLANUNTERLAGEN

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bahnweg II" besteht aus dem Geheft mit Begründung, Umweltbericht, Liste der heimischen Gehölzarten, Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung M 1:1000 und planlichen und textlichen Festsetzungen.

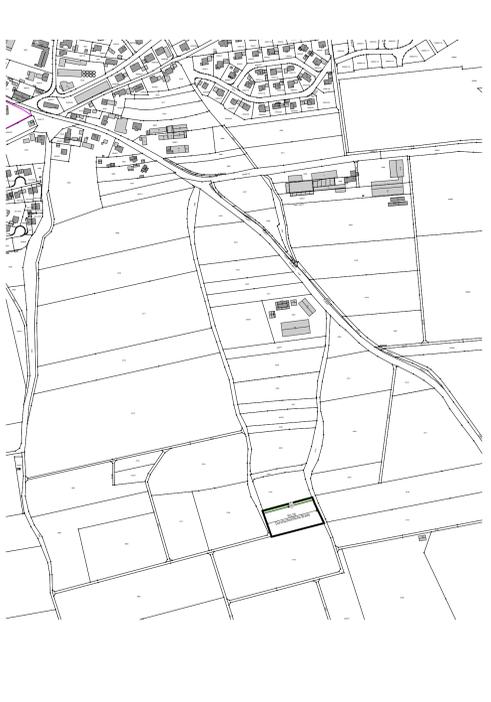
PLANZEICHEN ALS HINWEIS

16. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 16.1 geplante Grundstücksgrenzen
- 16.2 vorhandene Grundstücksgrenzen
- 16.3 Nummerierung der im Geltungsbereich vorhandenen und geplanten Baugrundstücke
- 16.4 Höhenlinien nach digitalem Geländemodell der Bayerischen Vermessungsverwaltung
- 16.5 Gehölzbestand im Umfeld

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 17.1 Katasterfestpunkt
- 17.2 Flurstücksgrenze mit abgemerktem Grenzpunkt und Zahlennachweis
- 17.3 Flurstücksgrenze mit unabgemerktem Grenzpunkt und graphischem Nachweis
- 17.4 bestehendes Wohngebäude, oberirdisch
- 17.5 bestehendes Nebengebäude, oberirdisch
- 17.6 unterirdische Gebäude
- 17.7 Arkade, Passage, Durchfahrt
- 17.8 Flurstücksnummer
- 17.9 Grenzstein
- 17.10 Flurstücksgrenze



1. Die Gemeinde Mamming hat in der Sitzung vom 26.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bahnweg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.03.2024 hat in der Zeit vom 12.04.2024 bis 17.05.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.03.2024 hat in der Zeit vom 12.04.2024 bis 17.05.2024 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2025 bis 17.02.2025 öffentlich ausgestellt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2025 bis 17.02.2025 beteiligt.

6. Die Gemeinde Mamming hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.03.2025 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.03.2025 als Satzung beschlossen.

Mamming, _____

1. Bürgermeisterin Irgard Eberl

7. Ausgefertigt

Mamming, _____

1. Bürgermeisterin Irgard Eberl

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 14 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mamming, _____

1. Bürgermeisterin Irgard Eberl

Datum	Name
26.09.23	LB/MB
09.12.23	LB/MB
30.01.24	LB/MB
14.03.24	LB
16.03.24	LB
31.05.24	LB/FT
12.07.24	LB/FT
14.09.24	LB
19.03.25	LB
CAD-Nr.	216-1

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "BAHNWEG II"

GEMEINDE: MAMMING
LANDKREIS: DINGOLFING-LANDAU
REG-BEZIRK: NIEDERBAYERN

NORDEN

BEBAUUNGSPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000



PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Mamming erlässt gemäß § 2 Absatz 1 und § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7.7.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Artikel 3 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

SATZUNG.

Stand der Planung: **SATZUNG**

BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB
08774/96996-0 info@bindhammer.de
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

Bayerbach, den 25.03.2025
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer