

Gemeinde Mamming
Landkreis Dingolfing – Landau

Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem
Grünordnungsplan

„Rosenau“ Deckblatt Nr. 3



INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 16.04.2025

FASSUNG: 24.06.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Gemeinde Mamming
Landkreis Dingolfing – Landau

Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem
Grünordnungsplan

„Rosenau“ Deckblatt Nr. 3



INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

ENTWURF: 16.04.2025
FASSUNG: 24.06.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Inhaltsverzeichnis

A.	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B-, u. GOP)	
B	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB.....	2
B.1	RECHTSGRUNDLAGEN	2
B.2	GELTUNGSBEREICH	2
1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB).....	2
1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.3	BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 22 BAUNVO)	3
2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)	3
2.1	GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE	3
2.2	GESTALTUNG DER GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE, STAU- UND STELLPLATZFLÄCHEN.....	5
2.3	EINFRIEDUNGEN, SICHTSCHUTZWÄNDE	6
2.4	AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN	7
2.5	STRASSENBELEUCHTUNG	7
2.6	VERKEHRERSCHLIEßUNG / ERSCHLIEßUNGSANLAGEN.....	7
2.7	WASSERWIRTSCHAFT	8
2.8	IMMISSIONSSCHUTZ	9
3	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)	10
3.1	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN.....	10
3.2	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	12
3.3	ARTENSCHUTZ	12
3.3.1	LICHTVERSCHMUTZUNG.....	12
3.3.2	BAUFELDFREIMACHUNG	12
3.3.3	EINGRIFF IN EIN GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP GEMÄß § 30 BNATSCHG / ART. 16 BAYNATSCHG	13
3.4	BAURECHTLICHE AUSGLEICHMAßNAHMEN	13
3.5	VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN.....	15
C	TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN	15

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

B.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Bayerische Bauordnung	BayBO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
in den jeweils aktuell geltenden Fassungen	

B.2 GELTUNGSBEREICH

Flurnummern: 2502/20, 2502/24, 2503/6
Teilflurnummern: 2502/15, 2502/16, 2502/36, 2502/35, 2502/30, 2502/5,
2731
Alle Gemarkungen Mammig

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- GE 1: 0,80
- GE 2: 0,80

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

- GE 1: 1,60
- GE 2: 2,40

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

GE 1 & 2:

abweichende Bauweise, Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.

Dabei sind die für eine offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

1.3.1 Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Zahl der Vollgeschosse:

GE 1:

maximal bis zu zwei Vollgeschosse

GE 2:

maximal bis zu vier Vollgeschosse

2.1.2 Höhe baulicher Anlagen:

GE 1:

Wandhöhe: max. 12,00 m

Firsthöhe: max. 13,00 m

GE 2:

Wandhöhe: max. 14,00 m

Firsthöhe: max. 15,00 m

2.1.3 Wandhöhe:Unterer Bezugspunkt:

Ist in den planlichen Festsetzungen kein Höhenfestpunkt bestimmt, gilt die Straßenhöhe bei der Mitte der jeweiligen Grundstückseinfahrt.

Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Anschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.

Bei Pultdächern gilt die Wandhöhe bei der Traufseite.

2.1.4 Höhenlage:

Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (RFOK) darf max. 40 cm über dem Niveau des Höhenfestpunktes der Erschließungsstraße liegen.

Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN (Normalhöhennull) für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben.

2.1.5 Dachform:GE 1 & 2:

Zulässig sind alle geeigneten Dächer bis max. 25° und Flachdächer.

2.1.6 Dachdeckung:GE 1 & 2:

Flachdachflächen sind mit kulturfähigem Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes sind Zink-, Kupfer- oder Bleidacheindeckungen nicht zulässig. Beschichtete Metaldächer sind zulässig.

2.1.7 Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen, sowie Signal- und Leuchtfarben.

2.1.8 Werbeanlagen:

Werbeanlagen, Informationsschilder, Wegweiser, Bemalungen usw. sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen sind gestalterisch auf die Gebäudeproportionen und die architektonische Gliederung der Baukörper abzustimmen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung möglich.

Oberhalb der Gebäudekanten und auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht erlaubt.

Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5 m über dem natürlichen Geländeniveau und eine Gesamtgröße von 5 m² nicht überschritten werden.

Bei Werbeanlagen an Fassaden- und Attikaflächen darf eine Gesamtgröße von 15 m² nicht überschritten werden.

Werbeanlagen sind bei regelloser Anordnung, bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung und grelle Ausleuchtung, sowie bei Ausführung in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form unzulässig.

Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer der ST2074 nach §33 StVO nicht beeinträchtigen.

2.1.9 Anbauverbotszone:

Entsprechend Art. 23 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) ist im Bereich von 20 m beidseits der Straßenaußenkante der Staatsstraße 2074 eine Anbauverbotszone festgesetzt.

Innerhalb dieser Zone sind bauliche Anlagen aller Art grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen hiervon sind nur solche Vorhaben, die im Rahmen des gesetzlich zulässigen Ausnahmetatbestands gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG von der Straßenbaubehörde genehmigt wurden.

Die betroffene Fläche ist im Planteil grafisch als nicht überbaubare Fläche gekennzeichnet und dient darüber hinaus als landschaftlicher Übergangsbereich zum öffentlichen Verkehrsraum sowie als potenzielle Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen, etwa im Rahmen des passiven Immissionsschutzes oder zur ökologischen Aufwertung.

2.1.10 Solar- und Photovoltaikanlagen:

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.

Eine Aufständigung dieser Anlagen ist zulässig.

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, Stauraum- und Stellplatzflächen

2.2.1 Zulässigkeit

Garagen und allseits offene oder teils geschlossene, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Garten- oder Gerätehäuschen bis zu einer Größe von max. 20 qm in Holzbauweise sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Bezüglich Dachneigung und Form werden keine Festsetzungen getroffen.

Auf § 14 (1) BauNVO (zulässige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) wird verwiesen.

Garten- und Gerätehäuschen sind bis max. 20 m² und nur an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgelegenen (hinteren) Grundstücksgrenze zulässig.

Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2.2 Stellplätze und Zufahrten:

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Mamming.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig.

In Flächen mit Pflanzbindungen, privaten oder öffentlichen Grünflächen und Kompensations- /Ausgleichsflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen und sonstige bauliche Anlagen unzulässig, Entwässerungseinrichtungen sind, soweit sie durch Planzeichen festgesetzt sind, zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen sowie der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen ausnahmsweise zulässig.

2.3 Einfriedungen, Sichtschutzwände

2.3.1 Zulässigkeit:

Die vorliegende Deckblattänderung bezieht sich ausschließlich auf ausgewählte Inhalte des Bebauungsplans und beinhaltet keine Änderungen der Festsetzungen zum Thema Einfriedungen. Die ursprünglichen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rosenau“ vom 01.09.1967 bleiben in vollem Umfang bestehen und behalten ihre uneingeschränkte Gültigkeit.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind innerhalb des Gewerbegebietes und in Flächen mit Pflanzbindungen bis maximal 1,0 m zulässig.

Innerhalb von Kompensations- / Ausgleichsflächen sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen nur für naturschutzfachliche Maßnahmen und der Ausbildung eines Regenrückhaltebeckens oder Versickerungsmulden zulässig, hier jedoch nur bis max. 2,0 m.

Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig. Die zulässigen Geländeänderungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 auszuführen.

2.5 Straßenbeleuchtung

Es wird eine insektenschonende und gleichzeitig energiesparende Straßenbeleuchtung festgesetzt, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter minimiert wird.

Leuchtentyp (beispielsweise):

- LED-Lampen
- Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe
- Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 680 nm
- andere, geeignete Lampentypen mit gelbem Leuchtmittel mit mind. 30 % verminderter Anlockwirkung gegenüber Weißlicht

2.6 Verkehrserschließung / Erschließungsanlagen

Linksabbiegespur zur Anbindung an die Staatsstraße 2074:

Zur verkehrssicheren und leistungsfähigen Anbindung des Plangebietes an die Staatsstraße 2074 wird eine Linksabbiegespur hergestellt.

Die Maßnahme ist Bestandteil der Erschließung und vor Nutzungsaufnahme der Gewerbegrundstücke umzusetzen. Die Planung, Dimensionierung und Ausführung der Linksabbiegespur erfolgt in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Landshut als zuständiger Straßenbaubehörde gemäß Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) und der Empfehlung für Verkehrsanlagen in Bauleitplänen (EVB).

Die Maßnahme kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Erschließungsanlage festgesetzt werden und ist von den Erschließungsträgern im Rahmen des § 123 ff. BauGB herzustellen.

Sie ist für den Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit des Gesamtgebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB erforderlich und fließt in die Bewertung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ein.

2.7 Wasserwirtschaft

2.7.1 Abwasserplanung

Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.

In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Ein Schmutzwasseranschluss soll vorerst lediglich geplant, jedoch noch nicht umgesetzt

2.7.2 Abstände zum Schutz von Ufern und Gewässern

Es ist sicherzustellen, dass alle baulichen oder nicht baulichen Anlagen, wie Zäune, Holzstapel oder ähnliche Objekte, in einem Abstand von mindestens 5 Metern zum Gewässer angeordnet werden. Der Graben selbst, einschließlich seiner Uferbereiche, darf durch diese Maßnahmen nicht tangiert oder in seiner natürlichen Beschaffenheit beeinträchtigt werden.

2.7.3 Niederschlagswasserbehandlung:

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen (Gutachten!) ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung über Rückhaltebecken in ein Oberflächengewässer oder Kanal zu prüfen.

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

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen, möglichst viele befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

2.7.4 Schmutzwasser

Ein Schmutzwasseranschluss soll vorerst lediglich geplant, jedoch noch nicht umgesetzt werden.

2.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässige Geräuschemissionskontingente

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräusch“ weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Parzelle	Emissionsbezugs- fläche S_{EK} [m ²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m ²]	
		Tag (6h-22h)	Nacht (22h-6h)
GE 1	Ca. 8.110	57	39
GE 2	Ca. 4.622	59	38

S_{EK} : überbaubare Grundstücksfläche [m²]

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Dabei gilt:

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die in der Tabelle angegebene Fläche. Dies entspricht der Fläche innerhalb der Umgrenzung von Lager- und Ausstellungsflächen.

Die Emissionsbezugsfläche ist im Bebauungsplan darzustellen.

Anmerkungen:

Die festgelegte Höhe der einzelnen Lärmkontingente erfolgte aufgrund des Abstandes zu den maßgeblichen Immissionsorten im Umgriff der Planfläche sowie der Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte.

Im Gemeindegebiet gibt es kein weiteres Gewerbegebiet bzw. keine Gewerbeflächen ohne Einschränkungen. Aus diesem Grund kann keine baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durchgeführt werden.

Die den schalltechnischen Berechnungen und Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Gemeinde Mammring zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)

3.1 Öffentliche Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestgrößen:

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind herzustellen und langfristig zu erhalten.

Es sind min. 30 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) flächig aufzutragen, um eine gärtnerische Gestaltung zu ermöglichen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Mindestpflanzqualitäten

- Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstgehölze: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Sträucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3 - 4 Tr, 60 - 100

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Betula pendula	–	Birke
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Prunus avium in Arten und Sorten	–	Kirsche

Prunus padus	–	Traubenkirsche
Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne

Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister:

Amelanchier	–	Felsenbirne
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	–	Sanddorn
Ligustrum vulgare	–	gew. Liguster
Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus catharticus	–	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Ribes nigrum	–	Schwarze Johannisb.
Ribes uva-crispa	–	Wilde Stachelbeere
Ribes rubrum	–	Johannisbeere
Rosa canina	–	Hecken-Rose
Rosa majalis	–	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose
Salix in Arten	–	Weide in Arten
Sambucus nigra	–	Holunder
Taxus baccata	–	Eibe
Viburnum lantana	–	Wolliger Schneebe.
Viburnum opulus	–	Wasser Schneebe.

3.1.2 Pflege und Pflanzenbehandlungsmittel:

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig.

3.2 Private Grünflächen

Im GE sind innerhalb der Baugrundstücke je angefangener 1.000 m² Restgrundstücksfläche (ohne Gebäude und ohne Fläche mit Pflanzbindung) ein heimischer Baum / gemäß Artenliste (Pkt. 3.1.1) zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit des ersten Gebäudes durchzuführen.

Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

3.3 ARTENSCHUTZ

3.3.1 Lichtverschmutzung

Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen). Ein flächiges Anstrahlen der Fassadenflächen ist unzulässig.

3.3.2 Baufeldfreimachung

Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden, bei vegetationslosen Äckern auch von 1.08 – 31.03. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung), oder es müssen Vergrämuungsmaßnahmen (Flutterbänder, zeitiges Entfernen von Randstrukturen, wo nötig) im Jahr vor der Brutzeit (auch im Winter davor) durchgeführt werden.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Einzelbaum im westlichen Bereich des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten. Es handelt sich hierbei um ein landschaftsbildprägendes Gehölz, dessen Erhalt aus städtebaulichen, mikroklimatischen und ökologischen Gründen erforderlich ist. Gemäß DIN 18920 sowie den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege (RAS-LP 4) sind bei allen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im

Wurzelraum geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen (z. B. Wurzelvorhang, Baustellenabspernung, Verbot von Bodenverdichtungen). Eine Überbauung oder Versiegelung im Bereich des Kronentraufbereichs (gemessen in der Senkrechten zur maximalen Ausdehnung der Krone + 1,0 m) ist unzulässig.

Eingriffe in den Baumbestand bedürfen einer gesonderten Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

3.3.3 Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im nördlichen Plangebiet ein nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. Art. 16 BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Der Eingriff in dieses Biotop ist im Rahmen der Bebauung unvermeidbar und wird als solcher nach § 14 Abs. 1 BNatSchG als erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes eingestuft.

Zur Vermeidung und Minimierung sind bauliche Maßnahmen im betroffenen Bereich auf das absolut erforderliche Maß zu beschränken.

Als Kompensation ist eine strukturreiche Ersatzfläche innerhalb des Plangebiets oder in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu entwickeln, die folgende Mindestanforderungen erfüllen muss:

Verwendung ausschließlich heimischer Arten gemäß Pflanzliste (Pkt. 11.3),

Herstellung von Totholz- oder Steinstrukturen,

extensive Pflege (z. B. zweimalige Mahd, Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel),

Berücksichtigung ökologischer Wechselwirkungen (z. B. Biotopvernetzung).

Die konkrete Maßnahmenplanung ist dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und muss spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn abgeschlossen sein.

3.4 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (bzw. Inbenutzungnahme) der Erschließungsstraße erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

In der freien Landschaft bzw. im Übergang zur freien Landschaft ist nur autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion bzw. Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 6.1 Alpenvorland zulässig. Es wird zum Schutz der Gehölze ein Verbisschutz empfohlen. Der Verbisschutz ist zu entfernen, sobald er nicht mehr notwendig ist.

Es werden folgende Kompensationsflächen gemäß § 1 a BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rosenau " festgesetzt.

Tabelle 5: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertepunkt (WP)	Beeinträchti- gungsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
gering	12.769,87	3,00	0,8	30.647,69
mittel	0,00	0,00	0	0
hoch	0,00	0,00	1	0
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertepunkte				30.647,69
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
0,05	Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden			Festsetzung Bebauungsplan
0,05	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge			Festsetzung Bebauungsplan
0,05	naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche			Festsetzung Bebauungsplan
0,05	dauerhafte Begrünung von Flachdächern			Festsetzung Bebauungsplan
Summe Abminderung durch Planungsfaktor (max 20%)				6.129,54
Summe Ausgleichsbedarf nach Abminderung				24.518,15
Tabelle 6: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume				
	Ausgangszustand nach der BNT-Liste	Prognosezustand nach der BNT-Liste	Ausgleichsmaßnahme	

Maßnahmen Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Timelag	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
	G11	Int.Grü.	3	G221	Feuchtw.	9	3.230	6	0	1	19.380
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme				
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Timelag	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
	G11	Int.Grü.	3	G231	Flutras.	9	880	6	0	1	5.280
Summe Ausgleichsumfang (WP)										24.660,00	
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (s.d. Abb.12)											

3.5 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Ver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind unterirdisch herzustellen.

Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bei allen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

C TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

C.1. Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn zusätzliche Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30

Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Zum Schutz des Oberbodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und die Mieten mit einer Zwischenbegrünung anzusäen.

Es wird die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen. Überschussiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der BBodSchV ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

C.2. Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Dingolfing - Landau und das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu benachrichtigen.

Es wird verbindlich festgelegt, dass aufgrund der erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte im betreffenden Bereich bei Baumaßnahmen vorrangig auf den Einsatz von ausgebautem Bodenmaterial aus diesem Areal zurückgegriffen werden soll. Sollte Bodenmaterial die Baustelle verlassen, ist gemäß bodenschutzrechtlichen Vorgaben eine Arsenuntersuchung zwingend erforderlich. Diese Prüfung richtet sich nach den Richtlinien des LFU-Merkblatts "Beprobung von Boden und Bauschutt" sowie dem Merkblatt "Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden". Bei Verwertung auf einem anfallstellennahen Flurstück mit ebenfalls erhöhter Arsenwahrscheinlichkeit entfällt die Notwendigkeit zusätzlicher Arsenuntersuchungen. Die ordnungsgemäße Verbringung des nicht wiederverwendbaren Bodenaushubs ist durch Dokumentation zu belegen und auf Anforderung der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen. Darüber hinaus ist eine detaillierte Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials erforderlich, die die unterschiedlichen Bodenschichten (Oberboden, Unterboden, Untergrund) berücksichtigt und die Wege der Verwertung oder Deponierung samt Lagerflächen und Lagerzeiten umfassend darlegt.

C.3. Denkmalschutz

C.1.1 Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe folgende eingetragene Bodendenkmäler:

- D-2-7341-0031
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-2-7341-0032
Verebnetter Burgstall des Mittelalters.
- D-2-7341-0020
Teilstücke der Römerstraße Landshut-Moos.



Die Ausdehnung der Denkmäler ist ungewiss; eine Ausdehnung in das Planungsgebiet ist nicht auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 - 2 unterliegen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dingolfing – Landau Tel. 08731/87-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

C.1.2 Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

C.2 Gestaltung von Flächen

Für Zufahrten, PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind zwingend wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B. Schotterrasen, wassergebundene Wegedecken, Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster zu verwenden.

C.3 Niederschlagswasserbehandlung

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind vom Bauträger Anträge beim Landratsamt Dingolfing - Landau zu stellen.

Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. I Satz 1 und § 37 Abs. I Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

C.4 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird generell empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante

(min. 15 – 20 cm) zu legen. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist zu beachten.

Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

C.5 Grünbereiche und Schutzzonen

Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.

Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

C.6 Artenschutz

Zum Erhalt der Artenvielfalt sollen Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorgesehen und unterhalten werden. Für Wohngebäude sollten je Wohnung 0,6 Quartiere vorgesehen werden, für Gewerbegebäude ab 4 m Wandhöhe je lfm. Fassadenlänge 0,2 Quartiere. Das Ergebnis wird aufgerundet. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar).

C.7 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen BayBO und die Industriebaurichtlinie zu beachten. Alle Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrarbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

Es wird zudem explizit auf den Art. 31 BayBO verwiesen.

C.8 Nutzung regenerativer Energien

Die Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Auf die Genehmigungspflicht von Grundwasserwärmepumpen wird hingewiesen.

C.9 Kommunale Abfallentsorgung

Die Anfahrbarkeit des Geltungsbereichs ist durch einen großzügigen Knotenpunkt gewährleistet. Die Abfallbehälter des GE2 müssen aufgrund der privaten Zufahrt an der künftigen Erschließungsstraße bereitgestellt werden.

C.10 Land– und Forstwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Zufahrtsmöglichkeit für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten.

Im Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

C.11 Immissionsschutz

- Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Untersuchung der Geoplan GmbH vom 10.04.2025 (Projekt-Nr.: S2504036) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Mamming eingesehen werden.
- Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die nach den jeweiligen Emissionskontingenten zulässigen und gemäß der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.
- Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb von Gewerbegebieten zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte „j“ nach Nr. 1 Tabelle 2 LEK_j durch LEK_j + LEK_{zus,j} zu ersetzen ist.
- Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung aus einem Vorhaben hat gemäß der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, das heißt es erfolgt eine Summation der

zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den jeweils geltenden Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgelegten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109-1:2018-01.
- Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2040 gemäß den Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel und des für ein Gewerbegebiet tagsüber zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der nach Kap. 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume).

Gemeinde Mammring, den _____

1. Bürgermeisterin Irmgard Eberl

Gemeinde Mamming
Landkreis Dingolfing – Landau

Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem
Grünordnungsplan

„Rosenau“ Deckblatt Nr. 3



INHALT

BEGRÜNDUNG

ENTWURF: 16.04.2025

FASSUNG: 24.06.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG	2
1 ALLGEMEINES	2
1.1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
1.1. LAGE UND BESTAND.....	2
1.2. PLANUNGSKONZEPTION	3
1.2.1. PLANUNGSZIELE UND BAULANDBEDARF	3
1.2.2. GEPLANTE NUTZUNG	4
2 DENKMALSCHUTZ	5
2.1. SCHUTZGEBIETE / GESCHÜTZTE OBJEKTE	5
3 ERSCHLIEßUNG	6
4 VER- UND ENTSORGUNG	6
5 ALTLASTEN	7
6 BODENSCHUTZ	7
7 IMMISSIONEN	8
8 GRÜNORDNUNG	9
8.1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN.....	9
8.2. BEPFLANZUNG DER PRIVATGRUNDSTÜCKE	9
9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	10
10. FLÄCHENBILANZ	11

BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Mamming beabsichtigt eine nördlichen der Landshuter Straße ST2074 gelegene Fläche als Gewerbegebiete (GE) auszuweisen.

Der Bebauungsplan wird im Standardverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mamming ist das Planungsgebiet in erster Linie als Sondergebiet „Kiesabbau, Kiesverarbeitung, Rohstoffzentrum“ dargestellt.

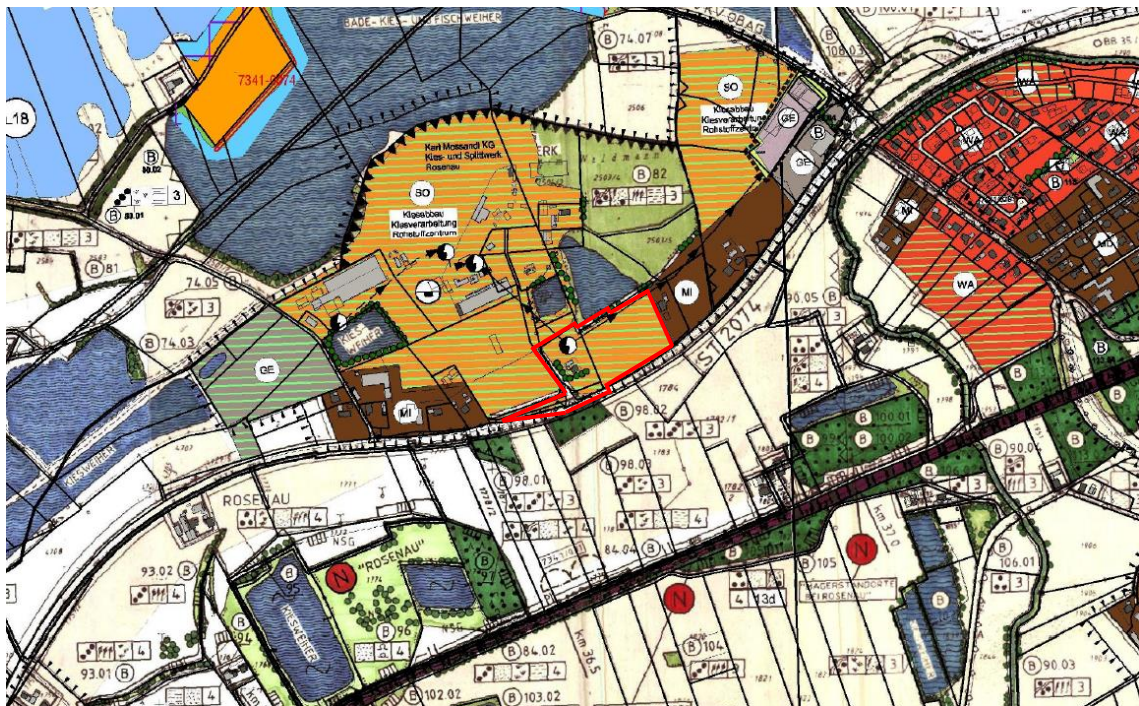


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mamming

1.1. Lage und Bestand

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet befindet sich westlich des Ortsteils Mammingschwaigen.

Konkret handelt es sich dabei um die Flurnummern 2502/20, 2502/24, 2503/6 sowie Teilflurnummern 2502/15, 2502/16, 2502/36, 2502/35, 2502/30, 2502/5, 2731 der Gemarkung Mamming.

Das Plangebiet liegt teilweise in und angrenzend an Schutzgebieten und gliedert sich an bestehende Gewerbegebiete.

1.2. Planungskonzeption

1.2.1. Planungsziele und Baulandbedarf

Die Gemeinde Mammring ist Teil des ländlichen Teilraums in der Region Landshut, dessen Entwicklung gemäß Regionalplan in besonderem Maße gestärkt werden soll. Als Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft liegt Mammring an der Entwicklungsachse Dingolfing – Landau a. d. Isar und profitiert von der Nähe zu beiden Mittelzentren.

Die betrachtete Fläche westlich von Mammringerschwaijen ist unmittelbar an die Staatsstraße St 2074 angebunden. Über diese bestehen schnelle Verbindungen zur B 20 und zur A 92, wodurch eine sehr gute regionale und überregionale Erreichbarkeit gewährleistet ist.

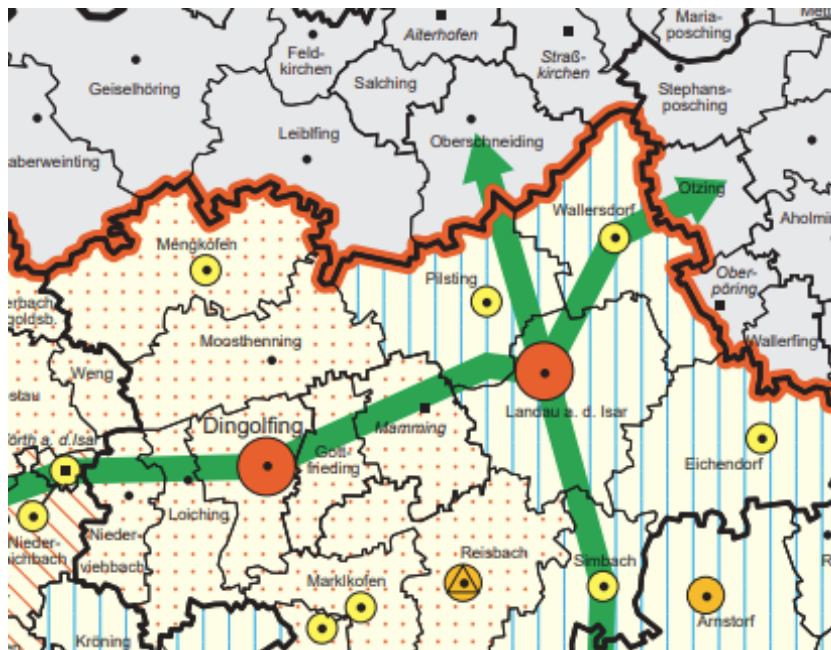


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Landshut

Baulandbedarf:

Der geplante Bebauungsplan „Rosenau“ in der Gemeinde Mammring verfolgt mehrere zentrale Ziele: die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen, die Sicherung und Erweiterung lokaler Arbeitsplätze sowie die Unterstützung ortsansässiger Betriebe bei Erweiterungsvorhaben. Diese Ziele sind wesentlich für die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde.

Laut „Statistik kommunal 2022“ des Bayerischen Landesamts für Statistik ist die Einwohnerzahl in Mammring in den letzten Jahren stetig gestiegen – von 2.871 im Jahr

2011 auf 3.256 im Jahr 2021. Diese stabile Bevölkerungsentwicklung bildet eine gute Grundlage für wirtschaftliches Wachstum. Gleichzeitig lag die durchschnittliche Zahl der Arbeitslosen 2021 bei nur 44 Personen, was auf eine stabile Arbeitsmarktsituation hinweist. Zwischen 2019 und 2021 überstieg die Zahl der Gewerbeanmeldungen die der Abmeldungen, was eine zunehmende wirtschaftliche Dynamik im Gemeindegebiet belegt.

Mehrere Unternehmen haben konkretes Interesse an gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet bekundet. Aufgrund fehlender verfügbarer Flächen können diese Anfragen derzeit jedoch nicht bedient werden. Dieser Engpass wirkt sich hemmend auf die lokale wirtschaftliche Entwicklung aus und kann dazu führen, dass Betriebe ihren Standort verlagern oder sich nicht ansiedeln.

Mit dem Bebauungsplan „Rosenau“ soll diesem Mangel begegnet werden. Das geplante Gewerbegebiet liegt direkt an der Staatsstraße St 2074, mit sehr guter Anbindung an die Bundesstraße B 20 und die Autobahn A 92. Diese verkehrsgünstige Lage macht den Standort besonders attraktiv für Unternehmen unterschiedlicher Branchen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Bedarf an neuen Gewerbeflächen in Mammig nachweislich gegeben ist. Die anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung, die stabile wirtschaftliche Lage, die konkrete Nachfrage seitens örtlicher Betriebe und die strategisch gute Lage des Plangebiets rechtfertigen die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen. Die Umsetzung des Bebauungsplans wird zur langfristigen Stärkung des Wirtschaftsstandorts Mammig beitragen.

1.2.2. Geplante Nutzung

Der Bebauungsplan sieht die Einteilung des Baugebiets in zwei Parzellen vor, die als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Diese Planung stellt eine strategisch sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets dar und nutzt die günstige Verkehrsanbindung optimal aus.

In den vorgesehenen Gewerbegebieten, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, sind verschiedene Nutzungen zulässig. Dazu gehören Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Darüber hinaus sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Durch diese vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet der Bebauungsplan Unternehmen und Betrieben eine breite Palette an Entfaltungsmöglichkeiten. Die Parzellen sind so geplant, dass eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Gewerbegrundstücke gewährleistet wird. Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist es, moderne Gewerbeparzellen zu schaffen, die an die aktuellen Bedürfnisse der Interessierten angepasst sind. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sorgen dafür, dass eine geordnete Struktur im Geltungsbereich entsteht, die sich nahtlos in die Umgebung einfügt und zugleich die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Mamming fördert.

2 Denkmalschutz

2.1. Schutzgebiete / geschützte Objekte

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe folgende eingetragene Bodendenkmäler:

- D-2-7341-0031
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-2-7341-0032
Verebneter Burgstall des Mittelalters.
- D-2-7341-0020
Teilstücke der Römerstraße Landshut-Moos.



Die Ausdehnung der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Denkmäler ist ungewiss; eine Ausdehnung in das Planungsgebiet ist nicht auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 - 2 unterliegen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dingolfing – Landau Tel. 08731/87-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine bereits bestehende 8,5 m breite Nord-Süd-Verbindung im westlichen Bereich des Geltungsbereichs. Das GE 1 wird direkt an diese bestehende Straße angeschlossen, während für die Anbindung des GE 2 eine 8,0 breite Ost-West Verbindung in nördlichen Bereich des Geltungsbereichs geschaffen wird.

Ein großzügig dimensionierte Einfahrtstrompete und ein neu erstellter Linksabbiegestreifen gewährleistet die Anbindung an die Kreisstraße ST2074. Über diese Verbindung lassen sich die ST2114 sowie die weiterführende Bundesstraße 20 und die Bundesautobahn 92 schnell und effizient erreichen.

Der Einfahrtsbereich zum Plangebiet wurde großzügig dimensioniert. Diese bauliche Ausführung gewährleistet ein sicheres und zügiges Einfahren auch für größere Fahrzeuge und ermöglicht eine reibungslose Verkehrsabwicklung ohne wesentliche Beeinträchtigungen für den übrigen Verkehr.

4 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt. Betreiber ist der Wasserzweckverband Mallersdorf.

Schmutzwasser

Ein Schmutzwasseranschluss soll vorerst lediglich eingeplant, jedoch noch nicht umgesetzt werden.

Regenwasser

Die Versickerung erfolgt über die im Plan bereits ausgewiesenen Mulden. Das gesamte Niederschlagswasser ist in diese Mulden zu leiten.

Die Höhenlage der Grundstücke ist so zu planen, dass bei einem Überlauf der Mulden das überschüssige Wasser kontrolliert in das im Norden gelegene Rückhalte- und Versickerungsbecken abfließen kann. Ein unkontrollierter Wasserabfluss auf benachbarte Grundstücke ist zu vermeiden.

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

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen, möglichst viele befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Energieversorgung

Die Stromversorgung durch die Bayernwerk Netz GmbH wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

Die Anfahrbarkeit des Geltungsbereichs ist durch einen großzügigen Knotenpunkt gewährleistet. Die Abfallbehälter des GE2 müssen aufgrund der privaten Zufahrt an der künftigen Erschließungsstraße bereitgestellt werden.

5 Altlasten

Laut Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen.

6 Bodenschutz

Bei der Verwertung von hochorganischem Bodenmaterial ist i.d.R. die Aufbringungshöhe auf 10 cm (auf der Verwertungsfläche) zu beschränken.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwertenden Bodenaushubes ist mit der Eingabeplanung der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau aufzuzeigen.

Es wird ebenfalls auf das Bodengutachten verwiesen.

7 Immissionen

Mit der Aufstellung des Deckblatts „Rosenau“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Gewerbegebietsflächen im östlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet in der Ortschaft „Rosenau“ geschaffen. Das Plangebiet umfasst zwei Parzellen (GE 1 und GE 2), die als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im gesamten Gewerbegebiet zugelassen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde durch die Geoplan GmbH, Osterhofen, ein schalltechnischer Bericht erstellt (Bericht-Nr. S2504036, Stand: 10.04.2025). Ziel der Untersuchung war die Geräuschkontingentierung für das Plangebiet gemäß DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastungen sowie die Festlegung maximal zulässiger Emissionskontingente (LEK), die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der DIN 18005 an den umliegenden schutzbedürftigen Immissionsorten sicherstellen.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen. Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von

Verkehrsrgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

8 Grünordnung

Das Verfahren wird im Verfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Sämtlichen Pflanzungsgeboten liegen die nachfolgenden Pflanzlisten zugrunde.

8.1. Öffentliche Grünflächen

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind entsprechend den planlichen Festsetzungen Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen.

8.2. Bepflanzung der Privatgrundstücke

Im GE sind innerhalb der Baugrundstücke je angefangener 1.000 m² Restgrundstücksfläche (ohne Gebäude und ohne Fläche mit Pflanzbindung) ein heimischer Baum / gemäß Artenliste zu pflanzen.

Sogenannte Kies- / Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von max. 5% der Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5 m zulässig.

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Betula pendula	–	Birke
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Prunus avium in Arten und Sorten	–	Kirsche
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne

Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister:

Amelanchier	–	Felsenbirne
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	–	Sanddorn
Ligustrum vulgare	–	gew. Liguster
Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus catharticus	–	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Ribes nigrum	–	Schwarze Johannisb.
Ribes uva-crispa	–	Wilde Stachelbeere
Ribes rubrum	–	Johannisbeere
Rosa canina	–	Hecken-Rose
Rosa majalis	–	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose
Salix in Arten	–	Weide in Arten
Sambucus nigra	–	Holunder
Taxus baccata	–	Eibe
Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeb.
Viburnum opulus	–	Wasser Schneeb.

9. Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches

Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen und getrennt zu lagern.

Es wird die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der BBodSchV ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

10. Flächenbilanz

Überschlägige Ermittlung der Brutto-/Nettofläche (gerundet):

GE (2 Parzelle)	12.770 m ² x 0,80 (GRZ) =	10.216 m ²
Erschließungsstraße		1.150 m ²
Bestandsstraße		2.802 m ²
Öffentliche Grünflächen		350 m ²
Ausgleichsflächen		4.110 m ²
Insgesamt		18.628 m ²

Landau an der Isar, den 24.06.2025

Maximilian Able, B.Eng.