

Auflistung der Änderungen in den Unterlagen

- 20251125_DBÄ-FNP-Textteil.pdf –

für den Entwurf vom 25.11.2025 im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Im Nachfolgenden sind die Änderungen **Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 18** der vorangegangenen mit Planstand 24./26.06.2025 ausgelegten Unterlagen, die in den nunmehr im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegten Unterlagen mit Planstand 25.11.2025 vorgenommen sind, unterlagenbezogen aufgelistet – wobei hinsichtlich lediglich redaktioneller Änderungen eine Vollständigkeit der Auflistung nicht gewährleistet wird. Die Änderungen sind dabei in den jeweiligen Unterlagen farblich gekennzeichnet.

Dateizeichen: 20251125_DBÄ-FNP-Textteil.pdf

Begründung mit Umweltbericht – Stand: 25.11.2025

Benennung der Unterlage	Fundstelle	Kurzbeschreibung Änderungsgegenstand
Deckblatt	Seite 1	Datumsaktualisierung: "ENTWURF: 26.06.2025" und "FASSUNG: 01.07.2025" geändert zu "ENTWURF: 26.06.2025" und "FASSUNG: 25.11.2025"
Deckblatt	Seite 1, Kopfzeile INHALT	Streichung "PLANLICHE FESTSETZUNGEN" aus dem Inhaltsverzeichnis auf dem Deckblatt
Inhaltsverzeichnis	Seite 1	Umformatierung der Kapitelstruktur: "BEGRÜNDUNG" und "UMWELTBERICHT" als Überschriften ohne Nummerierung, Unterkapitel durchnummeriert
1. Begründung	Seite 3	Neue Kapitelüberschrift "Begründung" ohne vorangestellte Nummerierung (vorher "1 Begründung")
1.1. Beschreibung des Plangebiets	Seite 4, Absatz 2	Flächenangabe geändert von "ca. 2,1 ha" auf "ca. 2,2 ha"
1.1. Beschreibung des Plangebiets	Seite 4, Absatz 3	Ergänzung: "Östlich an das Plangebiet grenzt ein Mischgebiet an, das im Zuge der Planungen durch ein Trenngrün vom neu entstehenden Gewerbefläche abgetrennt wird."
1.2.1.3. Verfahrensart	Seite 8	Ergänzung: "mit integriertem Grünordnungsplan" am Ende des Satzes

Gemeinde Mammring: Gewerbegebiet Rosenau **Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 18** - Übersicht zu Änderungen in den Verfahrensunterlagen Planstand Entwurf 25.11.2025 zu dem vorangegangenen ausgelegten Planstand Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 18 vom 24./26.06.2025

1.2.2.2. Umweltverträglichkeitsprüfung (vorher 1.3.2.2.)	Seite 9	Streichung eines kompletten Absatzes: „Ergänzend ist im weiteren Verfahren die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorgesehen. Aufgrund des bestehenden Zeitdrucks im laufenden Regelverfahren konnte diese bislang noch nicht abgeschlossen werden. Die Ergebnisse der saP werden nach Vorliegen in die Planung integriert und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.“
1.2.2.3. Gutachten und Untersuchungen (vorher 1.3.2.3.)	Seite 9	Komplette Neugestaltung des Kapitels.
1.3.1. Räumliche Lage	Seite 10, Absatz 5	Flächenangabe geändert von "etwa 2,1 ha" auf "etwa 2,2 ha"
1.3.1. Begrenzung	Seite 10	Bei "im Osten" ergänzt: "Mischgebiet mit Wohnbebauung, sowie" vor "landwirtschaftlich genutzte Flächen"
1.3.1. Begrenzung	Seite 10	Bei "im Norden" ergänzt: "mit Gehölzstrukturen" (vollständig: "kartiertes, gesetzlich geschütztes Biotop mit Gehölzstrukturen")
2. Umweltbericht	Seite 15	Neue Kapitelüberschrift "Umweltbericht" ohne vorangestellte Nummerierung (vorher "2 Umweltbericht")
2. Einleitung	Seite 15	Kapitelnummerierung geändert von "2.1 Einleitung" auf "2. Einleitung"
2.2.2.1. Schutzgut Fläche	Seite 17, Absatz "Bewertung/Planung"	Streichung eines kompletten Absatzes: "Eine vertiefte Betrachtung des Schutzguts Fläche erfolgt im Umweltbericht zum parallel durchgeführten Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans 'Rosenau' (Deckblatt Nr. 3), der nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens nachgereicht wird, sobald die Erkenntnisse der beauftragen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorliegen."
2.2.2.1. Schutzgut Fläche	Seite 18	Umformatierung: Aufzählungspunkte werden zu Fließtext mit Überschriften (z.B. "• Verfügbarkeit geeigneter Flächen:" als vorangestellte Überschrift)
2.2.2.1. Schutzgut Fläche	Seite 18-20, nach "Ausschlussgründe"	UMFANGREICHE ERGÄNZUNG (ca. 2,5 Seiten): Neuer Abschnitt "Auseinandersetzung mit dem westlich gelegenen Gewerbegebiet als Alternativfläche" mit detaillierter Darlegung in 5 nummerierten Hauptpunkten: (1) Konkrete Nutzungsabsicht und funktionale Zuordnung (Betriebserweiterung Fa. Mossandl, konkrete Anfrage liegt vor, Regierung Niederbayern), (2) Nutzung vorhandener

		<p>Energieressourcen/Nachhaltigkeit (Heizkraftwerk 2023, Abwärmenutzung, Klimaschutz, Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie), (3) Mangelhafte Erschließungssituation der Alternativfläche (unbefestigte Schotterwege, Neuerschließung aufwendig, Erschließung über Werksgelände nicht darstellbar wegen Fremdverkehr), (4) Spezifische Standorteignung für die geplante Nutzung mit 3 Unterpunkten: (a) Optimale Verkehrsanbindung (St 2074, Linksabbiegespur, keine zweite Ableitung 300m westlich sinnvoll), (b) Synergieeffekte mit bestehenden Recyclingbetrieben (Baustoff-/Asphaltrecycling, kurze Transportwege, Kreislaufwirtschaft), (c) Zentrale Lage im Landkreis (kurze Anfahrtswege, kommunale Abfallwirtschaft), (5) Unterschiedliche Nutzungsanforderungen (energieintensive Produktion vs. Lagerfläche mit Schwerlastverkehr). Abschließendes Fazit zur städtebaulichen, verkehrstechnischen und ökologischen Optimallösung. Zusätzlicher Textblock "Planungsrechtliche Anpassung der westlichen Gewerbefläche": Umwandlung ca. 2,8 ha in Sondergebiet (SO) zur Reduzierung allgemeiner Gewerbeflächenreserven, Abstimmung mit Regierung von Niederbayern, bedarfsorientierte Flächennutzungsplanung gemäß LEP 3.2</p>
2.2.2.3. Schutzgut Arten und Lebensräume	Seite 23, nach Biotopbeschreibung	<p>KOMPLETTE NEUFASSUNG des Absatzes zur artenschutzrechtlichen Prüfung: Statt "Aufgrund des vorgezogenen Verfahrens war deren Durchführung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zeitlich nicht mehr möglich und wird nachträglich in der Planung berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt im Bebauungsplanverfahren." nun umfangreicher Text: "Nach umfassender Abstimmung mit dem Landratsamt Dingolfing-Landau wurde entschieden, das Thema Artenschutzrechtliche Untersuchungen im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung vorzugehen, da eine spezifische artenschutzrechtliche Prüfung (saP) aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit nicht mehr fristgerecht durchgeführt werden konnte. Diese Vorgehensweise dient dem Zweck, sämtliche potenziellen Umweltrisiken unter Berücksichtigung der ungünstigsten Annahmen zu identifizieren und durch</p>

		entsprechende Schutzmaßnahmen präventiv zu adressieren. Im Anschluss und vom Bauleitplanverfahren unabhängig ist es möglich eine ordnungsgemäße artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gemäß den geltenden Vorschriften durchzuführen. Sollten die tatsächlichen Auswirkungen im Rahmen dieser Prüfung signifikant geringer ausfallen als in der Worst-Case-Betrachtung angenommen, können die ursprünglich festgelegten artenschutzrechtlichen Maßnahmen durch ein Deckblatt modifiziert oder reduziert werden, um den tatsächlichen Verhältnissen gerecht zu werden."
2.2.2.3. Schutzgut Arten	Seite 24, "Bewertung/Planung"	Streichung in Aufzählungspunkt: "Die Beurteilung der Eingriffsintensität und des Kompensationsbedarfs erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan 'Rosenau', der nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens nachgereicht wird, sobald die Erkenntnisse der beauftragen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorliegen, sowie über grünordnerische Festsetzungen" gekürzt zu: "Die Beurteilung der Eingriffsintensität und des Kompensationsbedarfs erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan 'Rosenau', sowie über grünordnerische Festsetzungen"
2.2.2.3. Schutzgut Arten	Seite 24, "Bewertung/Planung"	Ergänzung neuer Aufzählungspunkt: "Die Beeinträchtigung besonders schutzwürdiger Arten wird durch die durchgeführte Worst-Case Betrachtung berücksichtigt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Im Zuge der unabhängig durchzuführenden saP in Anschluss an das Bauleitplanverfahren könnten die zu negativ eingeschätzten Beeinträchtigungen und die damit einhergehenden Maßnahmen durch die genauen Erkenntnisse einer saP entsprechend abgemindert werden."
2.2.2.4. Schutzgut Boden	Seite 25, Absatz "Bestand"	Änderung: "wird derzeit als Grünlandfläche genutzt" (vorher: "wird derzeit als extensiv genutzte Grünlandfläche genutzt"). Streichung des Satzes: "Eine intensive landwirtschaftliche oder sonstige Vornutzung ist nicht vorhanden, die Fläche ist unversiegelt."
2.4.3.1. Art des Eingriffs	Seite 36, Absatz 2	Änderung der Bewertung: "genutzte Grünlandflächen" (vorher: "intensiv genutzte Grünlandflächen" – Streichung "intensiv")
2.4.3.1. Art des Eingriffs	Seite 36, Absatz 3	Änderung der Ausgleichsbedarfswerte: Ausgleichsbedarf vor Abminderung erhöht

Gemeinde Mammig: Gewerbegebiet Rosenau **Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 18** - Übersicht zu Änderungen in den Verfahrensunterlagen Planstand Entwurf 25.11.2025 zu dem vorangegangenen ausgelegten Planstand Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 18 vom 24./26.06.2025

		von "rund 33.385 Wertpunkten" auf "rund 40.515 Wertpunkten". Nach Abminderung: von "26.707,20 Wertpunkte" auf "32.412,00 Wertpunkte"
2.4.3.1. Art des Eingriffs	Seite 36, letzter Absatz	Streichung am Satzende: "und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde". Neuer Satzschluss: "...auf Basis der gültigen Methodik."
2.4.3.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	Seite 37	KOMPLETTE NEUFASSUNG: Statt "Der Umweltbericht zum Bebauungsplan 'Rosenau' mit den detaillierten Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen wird - sobald die beauftragte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung abgeschlossen ist und die Ergebnisse vorliegen - im Verlauf des Bauleitplanverfahrens nachgereicht und spätestens zur zweiten Auslegung in den Unterlagen mit aufgenommen." nun kurz und prägnant: "Die detaillierte Betrachtung zur Ausgleichsbilanz ist dem Umweltbericht der Deckblattänderung Nr. 3 des Bebauungsplans 'Rosenau' zu entnehmen."
2.5.3. Monitoring	Seite 39, Absatz 3	Streichung eines kompletten Satzes: "Für das Plangebiet wird eine artenschutzrechtliche Fachstellungnahme eingeholt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Laufe des Verfahrens in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet und bei der Abwägung der Umweltbelange berücksichtigt." Der folgende Absatz beginnt nun direkt mit: "Die Umsetzung und Wirksamkeit der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen..."
2.6. Zusammenfassung	Seite 40, Absatz 2	Flächenangabe geändert von "ca. 2,1 ha" auf "ca. 2,2 ha"
2.6. Zusammenfassung	Seite 40, Absatz 2	Änderung: "überwiegend genutzte Grünflächen" (vorher: "überwiegend intensiv genutzte Grünflächen" – Streichung "intensiv")
2.6. Zusammenfassung	Seite 40, vorletzter Absatz	KOMPLETTE NEUFASSUNG: Statt "Eine artenschutzrechtliche Beurteilung wird im Laufe des Verfahrens noch durchgeführt und in der Planung mit berücksichtigt. Ein entsprechender landschaftspflegerischer Begleitplan mit Umweltbericht, der genaue Aussagen zum Thema Ausgleichsflächengestaltung und Abbuchungsplänen liefert wird in diesem Zuge mit nachgereicht." nun kurz: "Eine artenschutzrechtliche Beurteilung wird im Rahmen einer Worst-Case Betrachtung abgehandelt und ggf. dann im Nachgang

Gemeinde Mammig: Gewerbegebiet Rosenau **Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 18** - Übersicht zu Änderungen in den Verfahrensunterlagen Planstand Entwurf 25.11.2025 zu dem vorangegangen ausgelegten Planstand Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 18 vom 24./26.06.2025

		durch ein Deckblatt den tatsächlich unabwiesbaren Anforderungen angepasst."
2.6. Zusammenfassung	Seite 41, Bewertungstabelle	In der abschließenden Bewertungstabelle bleibt die Struktur identisch, jedoch erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Ausgleichswerte entsprechend der geänderten Bilanzierung