

## **Auflistung der Änderungen in den Unterlagen**

### **- 20251125\_DBÄ-BPlan-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 **Bebauungsplan Deckblatt Nr. 3** der vorangegangenen mit Planstand 16.04.2025 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-BPlan-Textteil.pdf**

Textliche Festsetzungen & Hinweise sowie Begründung mit Umweltbericht – Stand: 25.11.2025

<b>Benennung der Unterlage</b>	<b>Fundstelle</b>	<b>Kurzbeschreibung Änderungsgegenstand</b>
Deckblatt	Seite 1	Datumsaktualisierung von 'FASSUNG: 01.07.2025' auf 'FASSUNG: 25.11.2025'
Inhaltsverzeichnis	Seite 1	Strukturelle Anpassungen: Punkt 1.1 ergänzt um vollständige Rechtsgrundlagen, Punkt 1.4 'Abstandsflächen' neu eingefügt, Punkt 2.6 umbenannt zu 'Verkehrsflächen', Punkt 3.3 neu untergliedert in 3.3.1 bis 3.3.5
B. Festsetzungen durch Text	Seite 2, Punkt 1.1	Überschrift präzisiert: 'Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)'. Ergänzung mit expliziter Aufzählung der zulässigen Nutzungen (Gewerbebetriebe, Anlagen für Strom/Wärme aus solar/wind, Lagerhäuser, Geschäfts-/Büro-/Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke)
B. Festsetzungen durch Text	Seite 2-3, Punkt 1.2	Überschrift präzisiert: 'Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)'
B. Festsetzungen durch Text	Seite 3, Punkt 1.4	Bisheriger Punkt 1.3.1 'Abstandsflächen' wird zu eigenständigem Punkt 1.4
B. Festsetzungen durch Text	Seite 4, Punkt 2.1.3 Wandhöhe	Präzisierung des unteren Bezugspunkts: Statt 'Straßenhöhe bei der Mitte der jeweiligen Grundstückseinfahrt' nun 'Der untere Höhenbezugspunkt ist die mittlere Höhe der Erschließungsstraße, welche bei ca. 346,30 m über NN liegt.'

Gemeinde Mammig: Gewerbegebiet Rosenau **Bebauungsplan Deckblatt Nr. 3** - Übersicht zu Änderungen in den Verfahrensunterlagen Planstand Entwurf 25.11.2025 zu dem vorangegangenen ausgelegten Planstand Bebauungsplan Deckblatt Nr. 3 vom 16.04.2025

B. Festsetzungen durch Text	Seite 5, Punkt 2.1.5 Dachform	Ergänzung: 'Als Flachdächer werden Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° definiert.'
B. Festsetzungen durch Text	Seite 6, Punkt 2.1.10 Solar- und Photovoltaikanlagen	Konkretisierung und Einschränkung: Streichung 'bei gleicher Neigung wie die Dachfläche', Ergänzung 'Photovoltaikanlagen dürfen jedoch nicht in Form von Freiflächenanlagen errichtet werden.'
B. Festsetzungen durch Text	Seite 7, Punkt 2.2.1	Korrektur: 'max. 20 qm' geändert zu 'max. 20 m <sup>2</sup> '
B. Festsetzungen durch Text	Seite 8, Punkt 2.4	Neuer Absatz eingefügt: 'In einer Grundwassermessstelle 650 m entfernt vom Plangebiet, liegt der Grundwasserstand im Jahresschnitt bei ca. 345 m ü. NHN ca. 2,0 m unter der dortigen Geländeoberfläche (laut GIS: 347 m ü. NHN).'
B. Festsetzungen durch Text	Seite 8, Punkt 2.6	Überschrift vereinfacht von 'VERKEHRERSCHLIESSUNG / ERSCHLIESSUNGSANLAGEN' zu 'VERKEHRSFLÄCHEN'
B. Festsetzungen durch Text	Seite 9, Punkt 2.7.1	Letzter Satz gestrichen: 'Ein Schmutzwasseranschluss soll vorerst lediglich geplant, jedoch noch nicht umgesetzt werden.'
B. Festsetzungen durch Text	Seite 9, Punkt 2.7.1 (vorher 2.7.2)	Nummerierung und Inhalt geändert: Gewässerabstand erhöht von 5 Metern auf 10 Meter. 'Graben' ersetzt durch 'Gewässer'
B. Festsetzungen durch Text	Seite 9-10, Punkt 2.7.2 (vorher 2.7.3)	Ergänzung am Ende: Grundwasserstandsangabe wie bei Punkt 2.4
B. Festsetzungen durch Text	Seite 10, Punkt 2.7.3 (vorher 2.7.4)	KOMPLETTE NEUFASSUNG: Statt kurzer Aussage 'Ein Schmutzwasseranschluss soll vorerst lediglich geplant...' nun umfangreicher Text mit 6 Absätzen zur geplanten Kläranlagenerweiterung (9.900 EW, SBR-Anlage, Zeitplan bis 2028), Regelungen für GE1 (bestehender Anschluss bleibt, mobile Sanitäreinrichtungen) und GE2 (Nutzungsaufnahme erst nach Inbetriebnahme der erweiterten Kläranlage), Verweis auf städtebaulichen Vertrag
B. Festsetzungen durch Text	Seite 11, Punkt 2.8, Tabelle	Anpassung der Flächenangaben: GE 1 von 'ca. 8.110 m <sup>2</sup> ' auf 'ca. 8.180 m <sup>2</sup> ', GE 2 von 'ca. 4.622 m <sup>2</sup> ' auf 'ca. 4.660 m <sup>2</sup> '
B. Festsetzungen durch Text	Seite 15-18, Punkt 3.3	VOLLSTÄNDIGE NEUSTRUKTURIERUNG: Statt 3 Unterpunkten nun 5 Unterpunkte. NEU: 3.3.1 'Artenschutzrechtliche Untersuchung' (Worst-Case-Betrachtung aufgrund Zeitablauf, nachträgliche saP möglich, Deckblatt-Option). NEU: 3.3.2 'Untersuchungsergebnisse Worst-Case' (umfangreicher Text zu Fledermäusen, Zauneidechsen, Vögeln mit Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen). Bisherige Punkte 3.3.1-3.3.3 werden zu 3.3.3-3.3.5
B. Festsetzungen durch Text	Seite 18, Tabelle 5	KOMPLETTE ÜBERARBEITUNG: Statt 3 Zeilen nun 5 Zeilen. NEU: 'Straße im Biotop'

Gemeinde Mammring: Gewerbegebiet Rosenau **Bebauungsplan Deckblatt Nr. 3** - Übersicht zu Änderungen in den Verfahrensunterlagen Planstand Entwurf 25.11.2025 zu dem vorangegangenen ausgelegten Planstand Bebauungsplan Deckblatt Nr. 3 vom 16.04.2025

		(390 m², 12 WP, 4.680 WP) und 'Straße außerhalb' (765 m², 3 WP, 2.295 WP). GE I Fläche von 7.825 m² auf 7.890 m². Summe Ausgleichsbedarf erhöht von 33.384 WP auf 40.515 WP. Nach Abminderung (8.103 statt 6.676,80 WP): von 26.707,20 WP auf 32.412 WP
B. Festsetzungen durch Text	Seite 19, Tabelle 6	KOMPLETTE ÜBERARBEITUNG: Statt 4 Maßnahmen nur noch 2. Maßnahme 1: G11→G214 (2.068 m², Aufwertung 9 WP = 18.612 WP). Maßnahme 2: G214→G214 (1.155 m², Aufwertung 1 WP = 1.155 WP). Ausgleich im Geltungsbereich: 19.767 WP (vorher 21.350). Externes Ökokonto erhöht: 12.645 WP (vorher 5.360). Summe unverändert bei 32.412 WP (vorher 26.710)
B. Festsetzungen durch Text	Seite 20, Punkt 3.5	Neuer Absatz: Hinweis auf PVC-Leitungen 150/125 des Wasserzweckverbandes Mallersdorf in Fl.Nrn. 2503/6, 2731, 2502/20, 2502/15, 2502/16. Überbauungsverbot. Verweis auf beiliegenden Leitungsplan. Auskunft zu Löschwasser beim Zweckverband
C. Textliche Hinweise	Seite 21, Punkt C.2	Umfangreiche Ergänzung: Neuer erster Absatz mit Bestätigung, dass Grundstücke nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst. Präzisierungen zur Dokumentation ('durch entsprechende Unterlagen... aufzubewahren'). Ergänzung zu humosen Böden (TOC > 6%), horizontweisem Ausbau, Aufbringungshöhe 10 cm bei hochorganischem Material
C. Textliche Hinweise	Seite 23, Punkt C.3.2	Überschrift korrigiert: 'Bodendenkmäler' (vorher fälschlich 'Baudenkmäler', Inhalt war aber korrekt)
C. Textliche Hinweise	Seite 25, Punkt C.9 (vorher C.7)	Umfangreiche Ergänzung: Neue Abschnitte 'Feuerwehruzufahrt' (Zufahrt für Feuerwehr/Rettungsdienst, Richtlinien beachten) und 'Löschwasserbereitstellung' (Grundversorgung gem. DVGW W 405, Mindestdruck 1,5 bar, Hydrant max. 75 m entfernt, Hinweis: kein Hubrettungsgerät in Hilfsfrist)

**Dateizeichen: 20251125\_DBÄ-BPlan-Textteil.pdf**

Begründung mit Umweltbericht – Stand: 25.11.2025

<b>Benennung der Unterlage</b>	<b>Fundstelle</b>	<b>Kurzbeschreibung Änderungsgegenstand</b>
1. Allgemeines	Seite 3, Punkt 1.1	Flächenangabe geändert von 'ca. 2,1 ha' auf 'ca. 2,2 ha'
2. Ver- und Entsorgung	Seite 8-10, Punkt 2.2	Kompletter Austausch des Abschnitts 'Schmutzwasser' durch umfangreichen neuen Text zur geplanten Kläranlagenerweiterung (identisch mit Festsetzungen Punkt 2.7.3): Vorstudie, Vorplanung, Vergabe, Zeitplan, Neubau SBR-Anlage 9.900 EW, Fertigstellung 2028, Regelungen GE1/GE2
2. Ver- und Entsorgung	Seite 10, Punkt 2.2	Ergänzung: Grundwasserstandsangabe (650 m entfernt, ca. 345 m ü. NHN, 2,0 m unter GOK)
2. Ver- und Entsorgung	Seite 10, Punkt 2.3	Neuer Absatz: Kabelhausanschlüsse nur mit marktüblichen, zugelassenen, bis mind. 1 bar gas- und wasserdichten Einführungssystemen. Prüfungsnachweis auf Aufforderung
6. Flächenübersicht	Seite 13	Komplette Überarbeitung: GE 12.840 m <sup>2</sup> (statt 12.770), Erschließung 1.155 m <sup>2</sup> (statt 1.150), Bestand 2.953 m <sup>2</sup> (statt 2.802), öff. Grün 635 m <sup>2</sup> (statt 80), Ausgleich 3.222 m <sup>2</sup> (statt 4.455), Gesamt 18.237 m <sup>2</sup> (statt 18.703)
Umweltbericht	Seite 20, Punkt 2.2.3	Umfangreiche Ergänzung nach 'Weitere aktuelle Nachweise...': Kompletter neuer Abschnitt zur Worst-Case-Betrachtung (Abstimmung LRA, saP nicht fristgerecht, Worst-Case präventiv, nachträgliche saP möglich, Deckblatt-Option bei geringeren Auswirkungen)
Umweltbericht	Seite 21, Punkt 2.2.3	Ergänzung Bewertung: Hinweis auf Worst-Case-Betrachtung und Ausgleichsmaßnahmen. Mögliche Abminderung durch nachträgliche saP mit genauen Erkenntnissen
Umweltbericht	Seite 33-35, Punkt 2.6.3-2.6.6	Komplette Überarbeitung entsprechend geänderter Ausgleichsbilanz aus Festsetzungen (Tabellen 5 und 6): Ausgleichsbedarf 32.412 WP statt 26.710 WP, Maßnahmen angepasst, externe Ökokonto-Abbuchung 12.645 WP statt 5.360 WP
Umweltbericht	Seite 38, Punkt 2.7.3	Ergänzung: 'Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Laufe des Verfahrens in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet und bei der Abwägung der Umweltbelange berücksichtigt.'
Umweltbericht	Seite 39, Punkt 2.8	Ergänzung Absatz: 'Eine artenschutzrechtliche Beurteilung wird im Rahmen einer Worst-Case Betrachtung

Gemeinde Mammig: Gewerbegebiet Rosenau **Bebauungsplan Deckblatt Nr. 3** - Übersicht zu Änderungen in den Verfahrensunterlagen Planstand Entwurf 25.11.2025 zu dem vorangegangenen ausgelegten Planstand Bebauungsplan Deckblatt Nr. 3 vom 16.04.2025

		abgehandelt und ggf. dann im Nachgang durch ein Deckblatt den tatsächlich unabwiesbaren Anforderungen angepasst.'
--	--	---