

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: 25.11.2025

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: 25.11.2025

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
1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB).....	2
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 1 BAUNVO).....	2
1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)	3
1.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 22 BAUNVO)	3
1.4 ABSTANDSFLÄCHEN:	3
2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO).....	4
2.1 GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE	4
2.2 GESTALTUNG DER GARAGEN UND NEBENGEBAUDE, STAURAUM- UND STELLPLATZFLÄCHEN.....	7
2.3 EINFRIEDUNGEN, SICHTSCHUTZWÄNDE.....	8
2.4 AUFSCHEIDUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN	8
2.5 STRAßENBELEUCHTUNG	8
2.6 VERKEHRSFLÄCHEN.....	9
2.7 WASSERWIRTSCHAFT	9
2.8 IMMISSIONSSCHUTZ.....	11
3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)	13
3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN.....	13
3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	14
3.3 ARTENSCHUTZ	15
3.4 BAURECHTLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN	18
3.5 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN.....	20
C. TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN	21

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 Mamming

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO
- Zulässig sind:
 - o Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - o Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - o Tankstellen
 - o Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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.

1.4 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:

Der untere Höhenbezugspunkt ist die mittlere Höhe der Erschließungsstraße, welche bei ca. 346,30 m über NN liegt.

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 geneigte Dächer bis maximal 25° sowie Flachdächer.
Als Flachdächer werden Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° definiert.

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 Metalldächer 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. Photovoltaikanlagen dürfen jedoch nicht in Form von Freiflächenanlagen errichtet werden.

Eine Aufständerung 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 m² 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.

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).

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

2.5 Straßenbeleuchtung

Es wird eine insekten schonende 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. Lichtpunktthöhe
- 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 Verkehrsflächen

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

2.7.1 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 10 Metern zum Gewässer angeordnet werden. Das Gewässer selbst, einschließlich seiner Uferbereiche, darf durch diese Maßnahmen nicht tangiert oder in seiner natürlichen Beschaffenheit beeinträchtigt werden.

2.7.2 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.

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).

2.7.3 Schmutzwasserbehandlung:

Die Verwaltungsgemeinschaft Mamming hat für die nachhaltige Sicherung der kommunalen und baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Sicherstellung der bestehenden Abwasserentsorgung sich auf der Grundlage einer Vorstudie entschieden, die Kapazität der Kläranlage Mamming sowie deren verlässliche Reinigungsleistung auf einen Umfang für 9.900 EW zu erweitern durch im Wesentlichen einen Neubau einer SBR-Anlage mit Einbindung einiger verbleibender, bestehender Anlagenteile der bisherigen Anlage.

Für eine Vertiefung der Planungsausrichtung hat die Verwaltungsgemeinschaft über die o.g. Vorstudie hinaus ein Plankonzept „Vorplanung“ veranlasst. Die Ergebnisse daraus sollen Ende des Jahres 2025, final im Januar 2026 vorliegen.

Darüber hinaus wird gegenwärtig die Vergabe der Planungen (Ingenieurplanungen, technische Planungen, Tragwerk und Sonderfachplanungen) mittels VgV-Verfahren bzw. UVgO-Verfahren betrieben. Der Planungsstart für das Projekt (Kick-off) ist vorgesehen für Februar 2026.

Die weitere Zeitplanung sieht vor, dass zunächst eine „vorgezogene Umbauphase“ zur Aufrechterhaltung des Betriebs der Kläranlage spätestens ab Anfang 2027 eingeordnet wird und nachfolgend dann die Neuerrichtung der Kläranlage so vorankommt, dass Ende des Jahres 2027 eine Funktionsfähigkeit mit neuer Kapazität und genügender Reinigungsleistung erreicht sein wird („Biologie läuft“).

Gesamt fertigstellung der Anlage: Sommer 2028.

Das bestehende – und auch künftig taugliche – Abwasserleitungsnetz (Kanalnetz) schließt das Plangebiet unmittelbar an.

Damit ist im Verständnis des Bauplanungsrechts die Erschließung „Abwasserentsorgung“ als gesichert festzustellen.

Dementsprechend wird für das Plangebiet folgendes hier festgestellt und festgelegt (abgewogen):

Gewerbegebiet GE 1:

Auf dem GE 1 befindet sich bereits ein Schmutzwasseranschluss für das dort bisher aus dem bestehenden Anwesen vorgekommenen Abwasseranfall. Dieser Hausanschluss kann und soll auch weiterhin Bestand haben.

Im Bereich des GE1 sind bis auf weiteres Nutzungen vorgesehen, die zu praktisch keinem zusätzlichem Schmutzwasseranfall führen. Sollte sich dennoch geringfügiger Schmutzwasseranfall ergeben, kann und ist die Entsorgung über mobile Sanitäreinrichtungen durchzuführen.

Gewerbegebiet GE2:

Für den Bereich des GE2 sind bauliche Maßnahmen, insbesondere Nutzungsaufnahmen von baulichen Maßnahmen absehbar für 2026 und auch 2027 noch nicht angestrebt. Dadurch wird sich dort noch kein zusätzlicher Schmutzwasseranfall ergeben.

In jedem Fall wird für den Bereich des GE2 eine Nutzungsaufnahme etwaig dort zu errichtender Gebäude und Anlagen erst nach Inbetriebnahme der erweiterten Kläranlage und deren Freigabe durch den Betreiber zugelassen.

Das Vorstehende wird zu GE1 und zu GE2 mit dem Grundstückseigentümer auch mit städtebaulichem Vertrag festgelegt und vereinbart.

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	Emissionsbezugsfläche S_{EK} [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]	
		Tag (6h-22h)	Nacht (22h-6h)
GE 1	Ca. 8180	57	39
GE 2	Ca. 4.660	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 Gewerbeblächen 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 Mamming 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 Schneeb.
Viburnum opulus	—	Wasser Schneeb.

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 Artenschutzrechtliche Untersuchung

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 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.

3.3.2 Untersuchungsergebnisse Worst-Case Betrachtung

In dieser speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden die möglichen Beeinträchtigungen dargestellt, die durch die Deckblattänderung Nr. 3 Mamming „Rosenau“, auf den Flurstücken Fl.Nrn. 2502/20, 2502/24, 2503/6 und Teilflächen der Fl.Nrn. 2502/15, 2502/16, 2502/36, 2502/35, 2502/30, 2502/5, 2731 Gemarkung Mamming, auf im Einflussbereich des Vorhabens liegende Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tierarten einwirken können. Der Beurteilung liegt eine „Worst-Case-Betrachtung“ zu Grunde.

Vorhabensbedingt werden im vorliegenden Fall keine Vorkommen der nach der FFH-Richtlinie des Anhangs IV gemeinschaftsrechtlich geschützten **Fledermausarten** durch die Maßnahme entscheidend beeinträchtigt. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1–3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist für diese Artengruppe mit Umsetzung der Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen **V-1** (Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendige Maß), **V-2** (Vorgabe des Zeitraumes zum Rückbau von Gebäuden) und **V-3** (Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen oder PV-Fassadenmodulen sowie Blendwirkungen), zusammen mit der Kompensationsmaßnahme **CEF-1** (Kompensation entfallender Quartierstrukturen für Fledermäuse an Gebäuden), nicht zu konstatieren.

Vorhabensbedingte Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind durch das geplante Vorhaben für die im Gebiet mit potenziellen Vorkommen angenommene **Zauneidechse (Lacerta agilis)** anzunehmen.

Bei der vom Vorhaben verbotstatbeständiglich betroffenen Zauneidechse, wurde unter Einbeziehung der vorgesehenen und in dieser speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) näher bezeichneten kompensatorischen Maßnahme (**FCS**-Maßnahme [**FCS-1**]) sowie mit Berücksichtigung der Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme **V-4** (Um-siedlung Zauneidechsen) dargelegt, dass der derzeit mittel bis schlechte lokale bzw. ungünstige/unzureichende Erhaltungszustand auf übergeordneter Ebene vorhabensbedingt nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen *Erhaltungszustandes* nicht verhindert wird.

Da der Erhaltungszustand der Populationen der Zauneidechse mit Umsetzung der kompensatorischen Maßnahmen gesichert wird, die Maßnahme im öffentlichen Interesse liegt und das Vorhaben unter artenschutzfachlichen Gesichtspunkten durch keine Alternative in einer anderen Form durchführbar ist, sind die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung erfüllt.

Unter den Vögeln können Arten der halboffenen Landschaft unter „Worst-Case-Ansatz“ betroffen sein. Durch Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung **V-1** (Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendige Maß), **V-3** (Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen oder PV-Fassadenmodulen sowie Blendwirkungen) und **V-5** (Gehölz- und Vegetationsbeseitigung außerhalb der Brutzeit), in Kombination mit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme **CEF-2** (Kompensationsmaßnahme zu entfallenden Brutmöglichkeiten für Vogelarten der halboffenen Landschaft), kann zu-dem eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei den Arten Goldammer (*Emberiza citrinella*), Klappergrasmücke (*Curruca curruca*) und Neuntöter (*Lanius collurio*) vermieden werden.

Für ebenfalls potenzielle Brutvorkommen von Feldsperling (*Passer domesticus*), Grauschnäpper (*Muscicapa striata*) oder Haussperling (*Passer montanus*) an den Gebäuden auf der Vorhabensfläche, können mit der Umsetzung der kurzfristig wirksamen Ausgleichsmaßnahme **CEF-3** (Kompensation entfallender Quartierstrukturen für Gebäudebrüter), zusammen mit den Vermeidungsmaßnahmen **V-1** (Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendige Maß), **V-2** (Vorgabe des Zeitraumes zum Rückbau von Gebäuden) und **V-3** (Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen oder PV-Fassadenmodulen sowie Blendwirkungen), verbotstatbestandsmäßige Betroffenheiten gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG der Art bzw. ihres lokalen Bestandes vermieden werden.

3.3.3 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.

3.3.4 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. Andernfalls 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 Vergrämungsmaßnahmen (Flatterbänder, 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, Baustellenabsperrung, 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.

3.3.5 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 Plangebietes 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 Verbissenschutz empfohlen. Der Verbissenschutz 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)	Beeinträchtigungs faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
hoch	GE I im Biotop	285,00	12	1	3.420,00
hoch	Straße im Biotop	390,00	12	1	4.680,00
hoch	Straße außerhalb	765,00	3	1	2.295,00
gering	GE I	7.890,00	3	0,8	18.936,00
gering	GE II	4.660,00	3	0,8	11.184,00
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertepunkte					40.515,00

Planungsfaktor	Begründung						Sicherung						
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						
0,025	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen						Festsetzung Bebauungsplan						
0,05	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge						Festsetzung Bebauungsplan						
0,05	Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden						Festsetzung Bebauungsplan						
0,025	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin.						Festsetzung Bebauungsplan						
Summe Abminderung durch Planungsfaktor (max 20%)							8.103,00						
Summe Ausgleichsbedarf nach Abminderung							32.412,00						
Tabelle 6: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume													
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)		
1	G11	Int.Grü.	3	G214	Art. Ext.	12	2068	9	0	1	18.612		
2	G214	Art. Ext.	12	G214	Art. Ext.	13	1155	1	0	1	1.155		

Ausgleichsumfang im Geltungsbereich (WP)	19.767,00
Ausgleichsumfang durch Abbuchung von externem Ökokonto (WP)	12.645,00
Summe Ausgleichsumfang gesamt (WP)	32.412,00
* 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.

In den unter anderem beplanten Grundstücken mit den Flurnummern 2503/6, 2731, 2502/20 und 2502/15, 2502/16 der Gemarkung Mammimg befinden sich die Versorgungsleitungen PVC 150 beziehungsweise PVC 125 des Wasserzweckverbandes Mallersdorf, siehe beiliegenden Leitungsplan.

Eine Überbauung dieser Versorgungsleitungen ist nicht zulässig. Wird eine Auskunft über die zur Verfügung stehenden Löschwassermenge benötigt, ist diese beim Wasserzweckverband Mallersdorf zu beantragen.

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. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

C.2. Altlasten / Kampfmittel

Die Grundstücke mit der Flurstücknummern 2502/20, 2502/24, 2503/6 sowie die Grundstücke mit den Teilflurnummern 2502/15, 2502/16, 2502/36, 2502/35, 2502/30, 2502/5 und 2731, Gemarkung Mammimg, sind nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst. Dem Landratsamt Dingolfing-Landau liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf den Flächen 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 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.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen aus der hervorgeht, wieviel 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.

Im Planungsgebiet liegen zum Teil ausgesprochen humose Böden (TOC > 6 %) vor. Humusreiches und

organisches Bodenmaterial kann (in der Regel) nicht auf Deponien verbracht, i.d.R. aber landwirtschaftlich verwertet werden.

Ein horizontweiser Ausbau von Aushubmaterial, welches nicht wieder auf der beplanten Fläche verwendet werden kann, wird dringend angeraten.

Bei der Verwertung von hochorganischem Bodenmaterial (TOC > 6 %) ist i.d.R. die Aufbringungshöhe auf 10 cm (auf der Verwertungsfläche) zu beschränken.

C.3. Denkmalschutz

C.3.1. 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](#)
Verebneter 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.3.2. Bodendenkmäler

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

C.4. 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.5. 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.6. 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 Gelände Höhe 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.7. 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.8. 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.9. Brandschutz

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

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

Feuerwehrzufahrt:

- Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Bei der Ausführung sind die Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten und einzuhalten.

Löschwasserbereitstellung:

- Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405). Bei Entnahme dieser Löschwassermenge darf der Mindestdruck im Leitungsnetz nicht unter 1,5 bar abfallen.
- Die erste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) soll nicht weiter als 75 m von den geplanten Objekten entfernt sein.
- Hinweis: Für das Plangebiet steht innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist kein Hubrettungsgerät der Feuerwehr als Rettungsweg zur Verfügung.

C.10. Nutzung regenerativer Energien

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

C.11. 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.12. 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.13. 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 La 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 Mamming, 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: 25.11.2025

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	3
1 ALLGEMEINES	3
1.1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.2. LAGE UND BESTAND	3
1.3. PLANUNGSKONZEPTION	4
1.3.1. <i>Planungsziele und Baulandbedarf</i>	4
1.4. GEPLANTE NUTZUNG	5
1.5. PLANUNGSAUFTRAG	6
1.6. VERKEHR, STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN	6
1.7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT	6
1.7.1. <i>Öffentliche grünordnerische Maßnahmen</i>	6
1.7.2. <i>Private grünordnerische Maßnahmen</i>	6
2 VER- UND ENTSORGUNG	8
2.1. WASSERVERSORGUNG	8
2.2. SCHMUTZWASSER- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG	8
2.3. ENERGIEVERSORGUNG, BELEUCHTUNG	10
2.4. ABFALLENTSORGUNG	11
3 IMMISSIONSSCHUTZ	11
4 DENKMALSCHUTZ	12
5 BAUGRUND	13
6 FLÄCHENÜBERSICHT	13
UMWELTBERICHT	14
1 EINLEITUNG	14
1.1. PLANERISCHE VORGABEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG	14
1.1.1. <i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)</i>	14
1.1.2. <i>Aussagen des Regionalplans</i>	14
1.2. VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	15
2 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT	15
2.1. BESCHREIBUNG DER UMWELTPRÜFUNG	15
2.1.1. <i>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung</i>	15
2.1.2. <i>Angewandte Untersuchungsmethoden</i>	16
2.1.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung</i>	16

2.2. BESTANDSAUFNAHME, BEWERTUNG UND BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF SCHUTZGÜTER GEM. § 2 ABSATZ 1 UVPG	16
2.2.1. <i>Schutzwert Fläche</i>	16
2.2.2. <i>Schutzwert Mensch / Immissionen</i>	18
2.2.3. <i>Schutzwert Arten und Lebensräume</i>	20
2.2.4. <i>Schutzwert Boden / Geologie / Altlasten</i>	21
2.2.5. <i>Schutzwert Wasser</i>	24
2.2.6. <i>Schutzwert Klima / Luft</i>	26
2.2.7. <i>Schutzwert Landschaft / Landschaftsbild</i>	27
2.2.8. <i>Schutzwert Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter</i>	28
2.3. WECHSELWIRKUNGEN.....	29
2.4. UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF SONSTIGE UMWELTBELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 BAUGB	30
2.5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG UND DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	31
2.5.1. <i>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</i>	31
2.5.2. <i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	31
2.6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH.....	32
2.6.1. <i>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</i>	32
2.6.2. <i>Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen</i>	32
2.6.3. <i>Eingriffsregelung</i>	33
2.6.4. <i>Art des Eingriffs und Faktorenwahl</i>	34
2.6.5. <i>Ausgleichsfläche</i>	34
2.6.6. <i>Eingriffs- und Ausgleichsbilanz</i>	35
2.7. STANDORTWAHL, PLANUNGSALTERNATIVEN, ABWÄGUNG - MONITORING	36
2.7.1. <i>Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring</i>	36
2.7.2. <i>Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung</i>	37
2.7.3. <i>Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring</i>	38
2.8. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	39
3 ANLAGE.....	39

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.

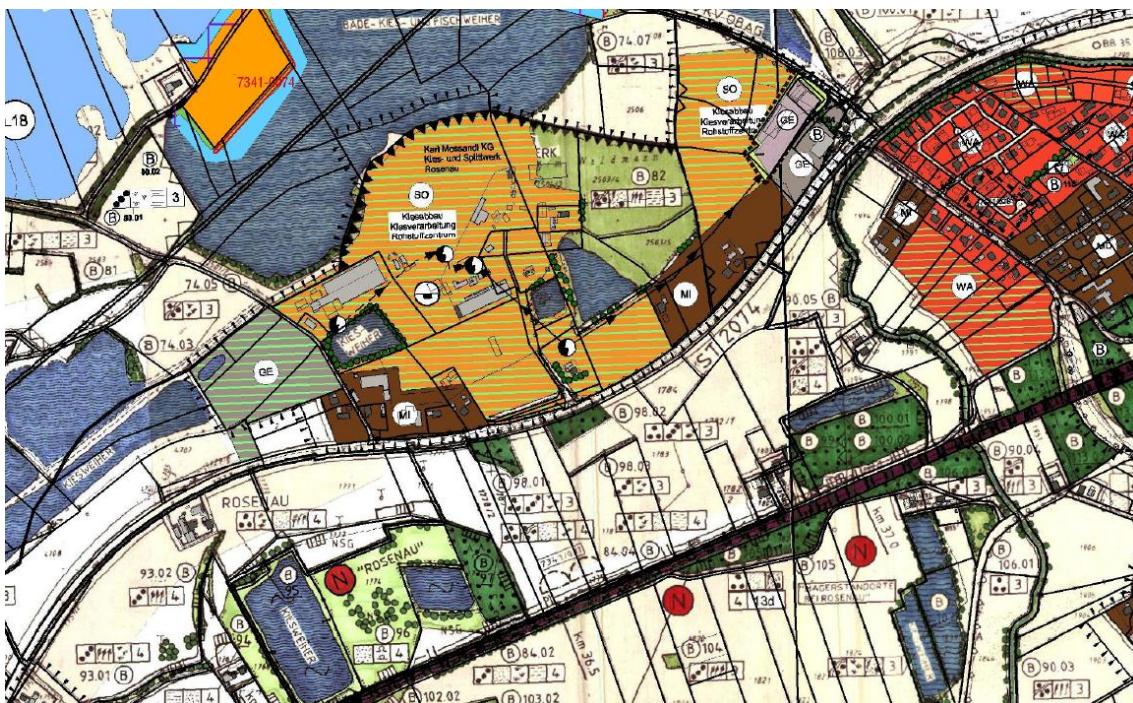


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mamming

1.2. Lage und Bestand

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

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.

1.3. Planungskonzeption

1.3.1. Planungsziele und Baulandbedarf

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

Die betrachtete Fläche westlich von Mammingerschwaigen 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.

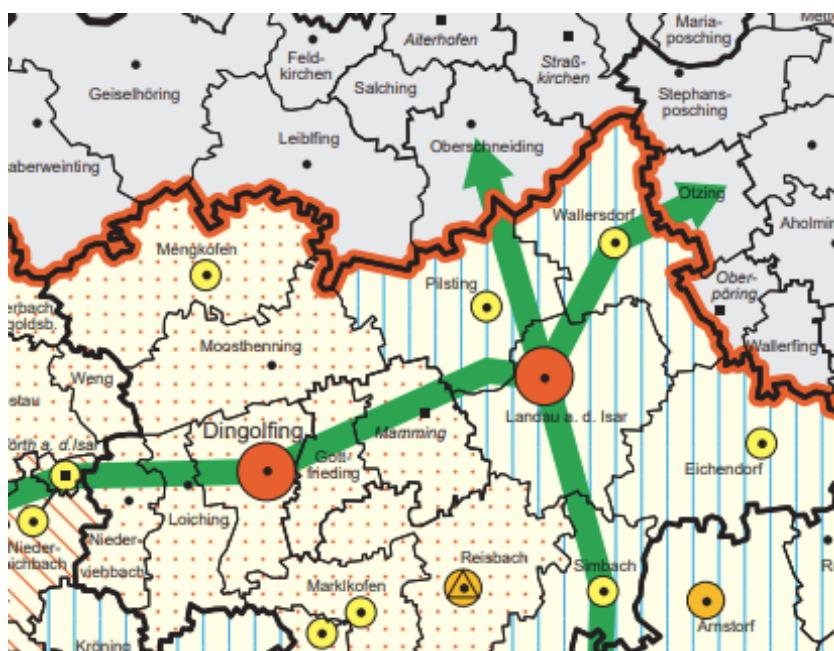


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Landshut

Baulandbedarf:

Der geplante Bebauungsplan „Rosenau“ in der Gemeinde Mamming verfolgt mehrere zentrale Ziele: die Ausweisung zusätzlicher Gewerbegebiete, 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 Mamming 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 Gewerbeplänen in Mamming 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 Gewerbeplänen. Die Umsetzung des Bebauungsplans wird zur langfristigen Stärkung des Wirtschaftsstandorts Mamming beitragen.

1.4. 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 Gewerbegebiete 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.

1.5. Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung der Unterlagen zur Deckblattänderung des Bebauungsplans wurde der OBW Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG in Landau an der Isar erteilt.

1.6. Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen

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 Staatsstraße 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.

1.7. Grünordnungskonzept

Das Verfahren wird im Verfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Sämtlichen Pflanzungsgeboten liegen die nachfolgenden Pflanzlisten zugrunde.

1.7.1. Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

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

1.7.2. Private grünordnerische Maßnahmen

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:

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

Kleinkronige Bäume:

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

Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister:

<i>Amelanchier</i>	–	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	–	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	–	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	–	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	–	Pfaffenhütchen
<i>Hippophae rhamnoides</i>	–	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	–	gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	–	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	–	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.

2 Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

2.1. Wasserversorgung

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

2.2. Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Verwaltungsgemeinschaft Mamming hat für die nachhaltige Sicherung der kommunalen und baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Sicherstellung der bestehenden Abwasserentsorgung sich auf der Grundlage einer Vorstudie entschieden, die Kapazität der Kläranlage Mamming sowie deren verlässliche Reinigungsleistung auf einen Umfang für 9.900 EW zu erweitern durch im Wesentlichen einen Neubau einer SBR-Anlage mit Einbindung einiger verbleibender, bestehender Anlagenteile der bisherigen Anlage.

Für eine Vertiefung der Planungsausrichtung hat die Verwaltungsgemeinschaft über die o.g. Vorstudie hinaus ein Plankonzept „Vorplanung“ veranlasst. Die Ergebnisse daraus sollen Ende des Jahres 2025, final im Januar 2026 vorliegen.

Darüber hinaus wird gegenwärtig die Vergabe der Planungen (Ingenieurplanungen, technische Planungen, Tragwerk und Sonderfachplanungen) mittels VgV-Verfahren bzw. UVgO-Verfahren betrieben. Der Planungsstart für das Projekt (Kick-off) ist vorgesehen für Februar 2026.

Die weitere Zeitplanung sieht vor, dass zunächst eine „vorgezogene Umbauphase“ zur Aufrechterhaltung des Betriebs der Kläranlage spätestens ab Anfang 2027 eingeordnet wird und nachfolgend dann die Neuerrichtung der Kläranlage so vorankommt, dass Ende des Jahres 2027 eine Funktionsfähigkeit mit neuer Kapazität und genügender Reinigungsleistung erreicht sein wird („Biologie läuft“).

Gesamtfertigstellung der Anlage: Sommer 2028.

Das bestehende – und auch künftig taugliche – Abwasserleitungsnetz (Kanalnetz) schließt das Plangebiet unmittelbar an.

Damit ist im Verständnis des Bauplanungsrechts die Erschließung „Abwasserentsorgung“ als gesichert festzustellen.

Dementsprechend wird für das Plangebiet folgendes hier festgestellt und festgelegt (abgewogen):

Gewerbegebiet GE 1:

Auf dem GE 1 befindet sich bereits ein Schmutzwasseranschluss für das dort bisher aus dem bestehenden Anwesen vorgekommenen Abwasseranfall. Dieser Hausanschluss kann und soll auch weiterhin Bestand haben.

Im Bereich des GE1 sind bis auf weitere Nutzungen vorgesehen, die zu praktisch keinem zusätzlichen Schmutzwasseranfall führen. Sollte sich dennoch geringfügiger Schmutzwasseranfall ergeben, kann und ist die Entsorgung über mobile Sanitäreinrichtungen durchzuführen.

Gewerbegebiet GE2:

Für den Bereich des GE2 sind bauliche Maßnahmen, insbesondere Nutzungsaufnahmen von baulichen Maßnahmen absehbar für 2026 und auch 2027 noch nicht angestrebt. Dadurch wird sich dort noch kein zusätzlicher Schmutzwasseranfall ergeben.

In jedem Fall wird für den Bereich des GE2 eine Nutzungsaufnahme etwaig dort zu errichtender Gebäude und Anlagen erst nach Inbetriebnahme der erweiterten Kläranlage und deren Freigabe durch den Betreiber zugelassen.

Das Vorstehende wird zu GE1 und zu GE2 mit dem Grundstückseigentümer auch mit städtebaulichem Vertrag festgelegt und vereinbart.

Regenwasser:

Die Versickerung des auf den GE-Flächen anfallenden Niederschlagwassers erfolgt über die im Plan bereits ausgewiesenen Mulden. Das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser wird im Straßenkörper mittels Rigolen behandelt werden müssen.

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.

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).

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 Niederschlagwassers 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.

2.3. Energieversorgung, Beleuchtung

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

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

2.4. Abfallentsorgung

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.

3 Immissionsschutz

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.

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 Verkehrsgeräuschen (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).

4 Denkmalschutz

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.

Altlasten:

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

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.

5 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.

6 Flächenübersicht

Überschlägige Ermittlung der Brutto-/Nettofläche (gerundet):

GE (2 Parzelle)	12.840 m ² x 0,80 (GRZ) =	10.272 m ²
Erschließungsstraße		1.155 m ²
Bestandsstraße		2.953 m ²
Öffentliche Grünflächen		635 m ²
Ausgleichsflächen		3.222 m ²
 Insgesamt		18.237 m ²

UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in den nachfolgenden Planungen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

1.1. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.1.1. Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(s. Kap. 1.3.1.1)

1.1.2. Aussagen des Regionalplans

(s. Kap. 1.3.1.2)

1.2. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein
geschützte Biotope	Ja, im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs	Ja, dennoch verträglich durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

2.1. Beschreibung der Umweltprüfung

2.1.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das Gebiet des Bebauungsplans „Rosenau“, Deckblatt Nr. 3, in der Gemeinde Mamming. Die Prüfung erfasst ausschließlich den Geltungsbereich der geplanten Deckblattänderung sowie die direkt angrenzenden Bereiche, die in ihrer ökologischen Funktion durch die Planung betroffen sein könnten.

2.1.2. Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis der aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mamming. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter basiert auf den Informationen aus dem Flächennutzungsplan, den Ergebnissen der übergeordneten Planungsebenen – insbesondere dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region 13 (Landshut) – sowie einer ortsbezogenen Prüfung durch Begehungen im Mai und Juni 2025.

2.1.3. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen:

Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

2.2. Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

2.2.1. Schutzgut Fläche

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als eigenständiger Umweltbelang aufgenommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Inanspruchnahme neuer Flächen soll auf das notwendige Maß begrenzt werden, wobei Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung Vorrang haben.

Bewertung / Planung:

Für die Auswahl und Begründung des Planungsgebiets sprechen insbesondere folgende Faktoren:

- Verfügbarkeit geeigneter Flächen:
Im Bereich westlich von Mammingerschwaigen steht eine ausreichend große, zusammenhängende Entwicklungsfläche zur Verfügung, deren Realisierung durch einen privaten Investor erfolgt. Die Gemeinde Mamming unterstützt das Vorhaben im Rahmen der planungsrechtlichen Verfahren. Die Flächen sind kurzfristig erschließbar und aufgrund der Lage und Vorprägung für eine gewerbliche Nutzung besonders geeignet.
- Anbindung an bestehende Infrastruktur:
Der Standort liegt direkt an der Staatsstraße St 2074. Die technische Erschließung (Verkehr, Wasser, Abwasser, Energieversorgung) ist auf kurzem Wege möglich.
- Funktionale Erweiterung:
Die geplante Änderung ergänzt das bestehende Gewerbegebiet „Rosenau“ sinnvoll. Die Verbindung bestehender und geplanter Flächen stärkt die wirtschaftsstrukturelle Entwicklung des Gemeindegebiets.
- Trennungsgrundsatz zur Wohnbebauung:
Die Lage des Plangebiets gewährleistet einen ausreichenden Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung im Ortsteil Rosenau. Damit wird dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) in vollem Umfang Rechnung getragen.
Zusätzlich wird im östlichen Randbereich des Plangebiets eine extensive Ausgleichsfläche gesichert, die sowohl der ökologischen Aufwertung als auch der räumlichen Trennung zwischen Gewerbegebiet und angrenzender Wohnbebauung dient. Diese grüngeprägte Pufferzone trägt wesentlich zur Konfliktvermeidung bei.
- Gute verkehrliche Lage:
Die Nähe zur B 20, zur A 92 und zum Wirtschaftsraum Dingolfing–Landau bietet optimale Standortbedingungen.
- Keine Konflikte mit übergeordnetem Natur- oder Raumordnungsschutz:
Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsflächen, oder Vorrang- /Vorbehaltsgebiete laut Regionalplan.

Ausschlussgründe für Alternativflächen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden potenzielle innerörtliche Alternativflächen untersucht und aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

- Flächen stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung
- Lage in sensiblen Bereichen (z. B. Gehölzbiotope nach § 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG)

- Geringe Flächengröße, unzureichende Erschließbarkeit
- Schutzwürdige innerörtliche Grün- und Freiflächen
- Stärkere verkehrliche Belastung bei Alternativstandorten

Die gewählte Fläche erscheint damit unter Abwägung aller Kriterien als am besten geeignet. Die Gemeinde Mamming verfolgt mit der Planung das Ziel, das Gewerbeflächenangebot bedarfsgerecht und standortverträglich zu erweitern.

Beitrag zur Regionalentwicklung:

Die Planung trägt zur funktionalen Stärkung des ländlichen Raums bei. Sie unterstützt die Zielsetzung des Regionalplans für die Region Landshut, Gewerbestandorte bedarfsgerecht zu entwickeln und gleichzeitig siedlungsstrukturelle Kontinuität zu sichern.

Maßnahmen zur Flächenschonung:

Im Bebauungsplan werden eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie Festsetzungen zur Begrünung, Entsiegelung und Wasserrückhaltung getroffen. Diese tragen dazu bei, die Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Wirkungsprognose:

Schutzbereich	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

Die Auswirkungen auf das Schutzbereich Fläche sind unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und der Lage außerhalb sensibler Schutzzäume insgesamt als mittel erheblich zu bewerten.

2.2.2. Schutzbereich Mensch / Immissionen

Bestand:

Im Plangebiet bestehen bereits mehrere Quellen immissionswirksamer Einflüsse, insbesondere Lärm, Licht, Staub, Abgase und Gerüche.

Diese resultieren aus:

- dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet „Rosenau“,
- der unmittelbar südlich angrenzenden Staatsstraße St 2074,
- der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet und in der Umgebung.

Die Emissionen betreffen vor allem Verkehrsgeräusche, gewerbliche Betriebsgeräusche, Lichtimmissionen sowie landwirtschaftlich bedingte Staub- und Geruchseinträge. Temporäre Geruchsbelastungen treten insbesondere während saisonaler Bewirtschaftungsphasen auf.

Die Fläche weist keine öffentliche Erholungsfunktion auf. Der nächste sensible Nutzungsbereich (Wohnbebauung) liegt in ausreichendem Abstand außerhalb des direkten Einflussbereichs der Planung.

Bewertung / Planung:

- Im Planungsgebiet und seiner Umgebung ist auch künftig mit ortsüblichen Immissionen aus der Landwirtschaft (Lärm, Staub, Geruch) zu rechnen. Dies gilt auch für die künftig zulässige gewerbliche Nutzung. Für Gewerbegebiete in Randlage sind solche Immissionen grundsätzlich hinzunehmen, insbesondere unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG.
- Die Planung führt zur Neuansiedlung gewerblicher Betriebe, wodurch zusätzliche Emissionsquellen wie Lärm, Licht, Staub und potenziell Luftschadstoffe entstehen können.
- Die Anordnung und Ausrichtung der Bauflächen, die Begrünung entlang der Grundstücksgrenzen sowie die Festsetzung emissionsmindernder Maßnahmen im Bebauungsplan (z. B. Betriebszeiten, Begrenzung der GRZ, Abstandsflächen) dienen dazu, die Belastung für Mensch und Umwelt auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.
- Durch die Bündelung der gewerblichen Nutzungen in direkter Nachbarschaft zu bereits bestehenden Gewerbegebieten wird eine konfliktfreie städtebauliche Entwicklung unterstützt.

Insgesamt ist bei Einhaltung der technischen, baulichen und betrieblichen Vorgaben sowie durch landschaftsplanerische Maßnahmen nicht mit gesundheitlich relevanten Beeinträchtigungen für die Bevölkerung zu rechnen.

Wirkungsprognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/Immission	gering	mittel	mittel	mittel / verträglich

2.2.3. Schutzwert Arten und Lebensräume

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortsteils Mammingerschwaigen und besteht aus unversiegeltem, extensiv genutztem Grünland. Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG vorhanden:

Biotop-Nr. 7341-1149 – „Extensivwiese in der Rosenau“

Biototyp: GE6510 (artenreiches Extensivgrünland), Fläche:

0,1832 ha, Lebensraumtyp nach FFH-Richtlinie: 6510

Bewertung: B (gut erhalten), Kartierung zuletzt am 02.10.2014

Der Biotopbereich ist artenreich ausgebildet und weist typische Bestandsbildner wie Aufrechte Trespe, Wiesen-Salbei, Hornklee, Wiesen-Flockenblume und Margerite auf. Die Fläche erfüllt hohe Wertigkeiten in Bezug auf Biodiversität, Strukturreichtum und ökologische Konnektivität im Isartal.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich zusätzlich ein landschaftsprägender Einzelbaum, der erhalten bleibt und im Bebauungsplan explizit gesichert wurde.

Weitere aktuelle Nachweise streng geschützter Arten im Planungsgebiet liegen nicht vor.

Die Untere Naturschutzbehörde Dingolfing-Landau hat die Erstellung einer artenschutzfachlichen Beurteilung empfohlen. 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 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.

Bewertung / Planung:

- Es kommt zur Neuversiegelung von bisher unbebautem Grünland und zum Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop (7341-1149).
- Der im Plangebiet liegende Einzelbaum wird geschützt und nicht entfernt.
- Es erfolgt eine Zunahme siedlungsbedingter Störreize (Bewegung, Licht, Lärm, Versiegelung), jedoch innerhalb eines vorbelasteten Siedlungsraums.
- 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.
- Maßnahmen zur Habitataufwertung und Pflanzung heimischer Gehölze sind auf Bebauungsplanebene vorgesehen.

Wirkungsprognose:

Schutzwert	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel (mit Kompensation verträglich)

2.2.4. Schutzwert Boden / Geologie / Altlasten

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortsteils Mammingerschwaigen in der Gemeinde Mamming und wird derzeit als Grünlandfläche genutzt.

Laut Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (ÜBK25, Maßstab 1:25.000) ist im Planungsgebiet ausschließlich folgende Boden-Legendeneinheit vorhanden:



Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.0000 des LfU

Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
19a	fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis - schluffkies (Schotter)

Die Böden am Standort zeichnen sich durch eine mittlere Nährstoffverfügbarkeit und einen sehr hohen Humusgehalt im Oberboden (8,8 %) aus, was grundsätzlich positive Voraussetzungen für die natürliche Ertragsfähigkeit bietet. Gleichzeitig ist das pflanzenverfügbare Bodenwasser jedoch als sehr gering einzustufen, was die Wasserversorgung von Pflanzen deutlich einschränkt. Der Boden ist nicht von Stau- oder Hafnässe betroffen, das Grundwasser liegt in über 2 m Tiefe. Der Grobbodengehalt ist vor allem im Untergrund sehr hoch, was auf eine kiesige bis steinige Substratstruktur schließen lässt. Insgesamt ist die natürliche Ertragsfunktion damit als mittel bis eingeschränkt zu bewerten.

Ein archäologisch bekanntes Bodendenkmal befindet sich nicht im Plangebiet. Das nächstgelegene Denkmal (D-2-7341-0031 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“) liegt südlich, außerhalb des Geltungsbereichs.

Der Gemeinde Mamming sind keine Altlasten oder Altstandorte im Bereich des Planungsgebiets bekannt.

Bewertung / Planung:

Die Umsetzung der Planung führt zu einer teilweisen Versiegelung und Bodenveränderung im derzeit unbebauten Bereich. Dadurch werden natürliche Bodenfunktionen (Wasserrückhalt, Filterfunktion, Lebensraumfunktion) beeinträchtigt.

Um die Auswirkungen zu reduzieren, sind auf Bebauungsplanebene folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) zur Begrenzung der Versiegelung
- Reduzierung von Erdbewegungen auf das notwendige Maß (z. B. bei Verkehrsflächen und Gebäuden)
- Vorgaben zum Geländemodell zur Vermeidung unnötiger Auf-/Abträge
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Lagerflächen und Zufahrten
- Schonende Behandlung des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB und DIN 19731
(Trennung, Lagerung, Wiedereinbau)

Im Umgang mit möglicherweise noch nicht bekannten Bodendenkmälern ist Art. 8 BayDSchG zu beachten – Funde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Eingriffe im Nahbereich bekannter Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§§ 6 und 7 BayDSchG).

Wirkungsprognose:

Schutzbau	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden und Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

2.2.5. Schutzwasser

Bestand:

Das Plangebiet liegt im Isartal, einem großflächig als wassersensibel eingestuften Bereich. Es befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder ausgewiesener Hochwassergefahrenflächen.

Die Isar (Fließgewässer 1. Ordnung) verläuft ca. 2 km südlich.

Das Gebiet liegt vollständig innerhalb zweier offiziell abgegrenzter Einzugsgebiete der öffentlichen Wasserversorgung:

1. Kronawittau (Objektkennzahl: 2150724100001, Fläche: 284,48 km²)
2. Pöringerschwaige (Objektkennzahl: 2150734100003, Fläche: 133,89 km²) – beide unter Zuständigkeit des Wasserwirtschaftsamts Landshut.

Diese Einzugsgebiete wurden auf Basis hydrogeologischer Kriterien digital (i. d. R. im Maßstab $\leq 1:25.000$) abgegrenzt und gelten als fachliche Grundlage für wasserwirtschaftliche Beurteilungen. Sie dienen dem Schutz der Grundwasserressourcen für bestehende Wassergewinnungsanlagen (WGA).

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Mamming Br I-III“ liegt etwa 2,4 km südlich des Plangebiets.

Die Böden bestehen aus porendurchlässigem Kies, Sand und Lehm mit variabler Filterwirkung. Gemäß Hydrogeologischer Karte (M 1:100.000):

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation/ Gesteinsausbildung	Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktions-eigenschaften
Quartär des Isartals	Kies mit Sand; Mächtigkeit 5 bis 15 m	Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Porendurchlässigkeit; (kf-Wert i. d. R. $> 1 \cdot 10^{-3}$ m/s) sehr geringes Filtervermögen

Am Standort Mamming liegt der Grundwasserspiegel voraussichtlich in 0 bis 3 m Tiefe unter der Geländeoberfläche und weist eine Mächtigkeit von etwa 3 bis 10 m auf. Laut bodenkundlicher Auskunft liegt das Grundwasser in mehr als 2 m Tiefe an. Damit handelt es sich um ein grundwassernahes Gebiet. Die Grundwasserneubildung erfolgt auf natürliche Weise über versickerndes Niederschlagswasser, da keine Stauwasserverhältnisse vorliegen und der Boden nicht versiegelt ist.

Bewertung / Planung:

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb von zwei wasserwirtschaftlich ausgewiesenen Einzugsgebieten.
- Eine direkte Betroffenheit von Schutzzonen oder Trinkwasserschutzgebieten liegt nicht vor, wohl aber eine relevante Lage im Einzugsbereich sensibler Wassergewinnung.
- Die Planung führt zu Versiegelung vormals unbebauter Flächen, wodurch die natürliche Sickerleistung eingeschränkt wird.
- Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind auf Bebauungsplanebene folgende Maßnahmen vorgesehen:
 - Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser
 - Verwendung von sickerfähigen Belägen, wo möglich
 - Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ)
 - Vermeidung direkter Eingriffe in den Grundwasserkörper
- Bei unvermeidbaren Eingriffen in den GW-Körper (z. B. durch Tiefgründung oder Drainage) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch Begrünung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern begünstigt werden.

Wirkungsprognose:

Schutzbereich	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

2.2.6. Schutzwert Klima / Luft

Bestand:

Das Klima in Mammingerschwaigen ist warm und gemäßigt. Auch in den niederschlagsärmsten Monaten fällt eine vergleichsweise hohe Niederschlagsmenge. Das Klima wird gemäß der Klassifikation nach Köppen-Geiger als Cfb-Klima eingestuft. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,7 °C, die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 794 mm.

Die höchsten durchschnittlichen Monatstemperaturen treten im Juli mit 19,3 °C, die niedrigsten im Januar mit –0,2 °C auf. Der relative Feuchtegehalt liegt im Jahresmittel bei ca. 73 % mit Spitzenwerten im November (83 %) und dem Minimum im April (65 %).

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer relativ ebenen Fläche am Ortsrand von Mammingerschwaigen. Aufgrund der offenen Lage besteht eine günstige Durchlüftungssituation. Die bestehenden Grünlandbereiche tragen – je nach Vegetationszustand – zur Kaltluftentstehung bei. Einzelne Gehölzstrukturen wirken zusätzlich luftfilternd und klimaregulierend.

Bewertung / Planung:

- Es ist während der Bauphase mit temporären Emissionen und Staubentwicklung durch Baustellenverkehr zu rechnen.
- Der Rückgang der landwirtschaftlichen Emissionen (z. B. Düngung, Bodenbearbeitung) wird durch neue Emissionsquellen ersetzt, insbesondere durch Verkehr, Gebäudebeheizung und logistikbedingte Fahrten.
- In der näheren Umgebung befinden sich bereits Gewerbe-, Verkehrs- und Siedlungsflächen, von denen klimatisch relevante Vorbelastungen ausgehen.
- Zur Vermeidung höherer Hitzebelastung und Staubentwicklung sind im Bebauungsplan Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.
- Zum Erhalt des Mikroklimas sollen auch die Gebäudestellung, die Durchgrünung des Gebiets und der Erhalt von Lufтаustauschbahnen (Nord-Süd / West-Ost) beitragen.

Wirkungsprognose:

Schutzwert	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

2.2.7. Schutzwert Landschaft / Landschaftsbild

Bestand:

Das Plangebiet liegt nördlich der Staatsstraße St 2074 und grenzt westlich an offene Agrarflächen. Südlich bildet die St 2074 mit begleitender Anbauverbotszone einen sichtoffenen Übergang zum Straßenraum. Die Topographie ist leicht geneigt, insgesamt jedoch weitgehend eben (ca. 344–348 m ü. NN).

Das Gebiet ist insbesondere von Süden (St 2074) und Westen gut einsehbar. Im Osten erfolgt die Abgrenzung durch eine geplante Erschließungsstraße, im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen und ein gesetzlich geschütztes Biotop an.

Bewertung / Planung:

- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren, der Eingriff in das Landschaftsbild ist jedoch durch Grünordnungsmaßnahmen, Höhenbegrenzungen und Gebäudestellung abgemildert.
- Das Vorhaben erfolgt in einem bereits durch Infrastruktur und bestehende Gewerbenutzung vorgeprägten Bereich.
- Mit der Festsetzung begrünter Dachflächen, Pflanzverpflichtungen und einer landschaftsbildprägenden Anbauverbotszone wird die Einbindung in das Umfeld unterstützt.
- Die Höhenentwicklung (GE 1 bis 13 m, GE 2 bis 15 m) erfolgt abgestuft, das Landschaftsrelief bleibt erhalten.

Wirkungsprognose:

Schutzwert	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

2.2.8. Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Innerhalb des Plangebiets liegen keine geschützten Gebiete nach BNatSchG. Ein gesetzlich geschütztes Biotop befindet sich an der nördlichen Grenze des Plangebiets und wird im Kapitel „Schutzgut Arten und Lebensräume“ behandelt.

Laut Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine eingetragenen Bodendenkmäler oder Baudenkmäler. In unmittelbarer Nähe nordwestlich des Vorhabens liegt das Bodendenkmal D-2-7341-0032 („Verebneter Burgstall des Mittelalters“), sowie südlich das Bodendenkmal D-2-7341-0031 („Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“) außerhalb des Geltungsbereichs.

Bewertung / Planung:

- Der vorhandene Biotopbereich wird im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt, siehe Kapitel Arten und Lebensräume.
- Der Bereich liegt außerhalb denkmalrechtlich relevanter Schutzbereiche.
- Sollte es im Zuge der Erdarbeiten zu Funden kommen, greift die gesetzliche Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG.
- Weitere Maßnahmen sind aus Sicht des Denkmalschutzes oder Naturschutzgebietsschutzes nicht erforderlich.

Wirkungsprognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gerin/Mittel

2.3. Wechselwirkungen

Durch die Planung ergeben sich Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern, insbesondere Arten und Lebensräume, Boden, Wasser sowie dem Landschaftsbild.

Die bisherige Nutzung als Wiese wird aufgegeben, wodurch sowohl Lebensräume als auch bodenbezogene Funktionen wie Wasserrückhalt und natürliche Filterwirkung beeinträchtigt werden.

Die geplante Versiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen wirkt sich dabei nicht nur direkt auf den Boden aus, sondern beeinflusst auch die Wasserdurchlässigkeit und damit das Schutzgut Wasser.

Die Wiese diente darüber hinaus als Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten, deren Bestand durch Flächenverlust und zunehmende Nutzungsintensität gefährdet sein kann.

Mit der gewerblichen Nutzung und der Erschließung ist zudem eine Zunahme von Verkehr und betrieblichen Aktivitäten verbunden, wodurch es zu steigenden Emissionen (Lärm, Licht, Schadstoffe) kommt. Diese betreffen das Schutzgut Mensch ebenso wie empfindliche Arten im angrenzenden Biotopbereich. Auch das Landschaftsbild wird durch den Verlust vegetationsgeprägter Flächen und die Errichtung technischer Strukturen verändert.

Gleichzeitig kann durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung – abhängig von der bisherigen Bewirtschaftungsintensität – eine Verringerung von Nährstoff- und Pestizideinträgen in Boden und Wasser eintreten, was sich lokal positiv auf das Grundwasser und angrenzende sensible Bereiche auswirken kann.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung und zum naturschutzfachlichen Ausgleich stellen eine wichtige Wechselwirkung dar: Nur bei fachgerechter Anlage und dauerhafter Pflege kann die geplante Einbindung in das Landschaftsbild und die ökologische Funktion tatsächlich erreicht werden. Weitere über die genannten hinausgehende Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten..

2.4. Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige

Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf bereits geprüfte Schutzgüter und Inhalte nicht erneut eingegangen. Es erfolgt eine gezielte Ergänzung um bislang nicht behandelte Belange.

Soweit sich einzelne Aspekte nicht aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans ableiten lassen oder eine differenziertere Betrachtung erfordern, wird auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen. Dies betrifft insbesondere folgende Themenbereiche:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
Die Behandlung dieser Belange erfolgt auf Bebauungsplanebene. Dort werden sowohl die Abwasserbeseitigung als auch Maßnahmen zur geordneten Entsorgung von Abfällen im Detail geregelt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine inhaltliche Festlegung hierzu nicht vorgesehen.
- Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung
Auch dieser Aspekt ist Gegenstand der konkreten Bauleitplanung. Es ist vorgesehen, auf Parzellenebene Festsetzungen und Hinweise zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Photovoltaik, Solarthermie) zu verankern. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Flächennutzungsplan schließt die Nutzung entsprechender Technologien grundsätzlich nicht aus.
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete
Natura-2000-Gebiete sind im räumlichen Umgriff des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Eine Betroffenheit europäischer Schutzgebiete nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie kann somit ausgeschlossen werden. Negative Auswirkungen auf Schutzziele oder -zwecke bestehen nicht.
- Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen
Aspekte des Katastrophenschutzes, etwa hinsichtlich Hochwasser, Industrieunfällen oder kritischer Infrastrukturen, werden im Rahmen der Bebauungsplanung näher betrachtet. Auf Ebene des Flächennutzungsplans bestehen keine Hinweise auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Naturkatastrophen.

2.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

2.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) bliebe der aktuelle Zustand der Fläche erhalten. Kurzfristig wären keine Veränderungen zu erwarten; die derzeitige Darstellung als Sondergebiet „Kiesabbau, Kiesverarbeitung, Rohstoffzentrum“ im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mamming, sowie die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft würde weiterhin Bestand haben.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild würden unterbleiben, bestehende naturräumliche Strukturen und Biotope blieben erhalten.

Allerdings könnte der nachweislich bestehende Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen nicht gedeckt werden. Dies würde die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Mamming hemmen, Erweiterungsvorhaben ortsansässiger Betriebe einschränken und möglicherweise zur Abwanderung von Unternehmen führen. In der Folge müsste nach Alternativstandorten gesucht werden, was zu einem erhöhten Flächenverbrauch und möglicherweise stärkeren Eingriffen in ökologisch wertvollere Räume an anderer Stelle führen könnte.

2.5.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung erfolgt eine Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet

gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Rosenau“ Deckblatt Nr. 3. Kurzfristig kommt es durch die Bebauung und Erschließung zu Eingriffen in Boden, Wasserhaushalt, Landschaftsbild sowie in artenschutzrelevante Strukturen. Auch ein gesetzlich geschütztes Biotop im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs wird in Anspruch genommen. Diese Auswirkungen werden durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB ausgeglichen.

Mittel- bis langfristig ist mit einer ökologischen Aufwertung zu rechnen: Die Entwicklung öffentlicher und privater Grünflächen, extensive Dachbegrünungen, die Herstellung strukturreicher Ersatzflächen sowie

landschaftspflegerische Maßnahmen tragen zur Stabilisierung und ökologischen Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bei.

Durch die konsequente Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation kann das verbleibende Beeinträchtigungspotenzial erheblich reduziert werden. Die Eingriffe gelten damit unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen als insgesamt umweltverträglich.

2.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

2.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der vorliegenden Unterlage im **Kapitel 2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung** beschrieben.

2.6.2. Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es zu unvermeidbaren Eingriffen in das bestehende Landschaftsbild sowie in Boden- und Biotopstrukturen. Insbesondere ist der Verlust unbebauter Landschaftsfläche sowie die Versiegelung bisher vegetationsgeprägter Bereiche festzustellen. Darüber hinaus wird ein im nördlichen Teil des Geltungsbereichs liegendes, gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG in Anspruch genommen, was als erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen des Naturhaushalts zu bewerten ist.

Die mit der baulichen Nutzung einhergehenden Auswirkungen betreffen vor allem die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen sowie das Landschaftsbild. Auch mikroklimatische Funktionen gehen partiell verloren. Um diese Beeinträchtigungen fachgerecht zu kompensieren, wurden im Bebauungsplan gezielte Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese beinhalten unter anderem die Anlage von strukturreichen Ersatzflächen, die Entwicklung naturnaher Grünräume sowie Pflanzgebote auf privaten Grundstücken. Flachdachbegrünungen und wasserdurchlässige Beläge auf Erschließungs- und Stellplatzflächen ergänzen die Kompensation durch funktionale Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wurde auf Grundlage des Bewertungsverfahrens für das Schutzwert „Arten und Lebensräume“ berechnet und beträgt rund 32.400 Wertpunkte. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan flächenmäßig und qualitativ eindeutig festgelegt. Ziel ist es, durch gezielte landschaftsplanerische Maßnahmen nicht nur einen rechnerischen Ausgleich zu schaffen, sondern auch langfristig neue Lebensräume zu etablieren und die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in ökologische Zusammenhänge auf ein vertretbares Maß zu begrenzen.

2.6.3. Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenau“ erfolgt ein planungsrechtlich relevanter Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB sowie des § 15 BNatSchG. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Erscheinungsbild des Landschaftsraums werden durch die Inanspruchnahme unbebauter Flächen, durch Bodenversiegelung und durch bauliche Veränderungen nachhaltig beeinträchtigt.

Die Ermittlung des Eingriffs und der daraus resultierenden Kompensationsbedarfe erfolgte auf Grundlage der einschlägigen naturschutzfachlichen Bewertungsmethoden und orientiert sich am Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz. Die Bewertung des Schutzwertes „Arten und Lebensräume“ wurde gemäß anerkannter Verfahren vorgenommen. Dabei wurde der Ausgleichsbedarf in Wertepunkten (WP) beziffert und beträgt – nach Abminderung durch Planungsfaktoren – 32.412,00 WP.

Zur Kompensation des Eingriffs werden innerhalb und im räumlich-funktionalen Zusammenhang des Geltungsbereichs Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt, die dem Maßstab und der Eingriffswirkung angemessen gegenüberstehen. Dies umfasst unter anderem die Entwicklung standorttypischer, extensiv gepflegter Grünflächen, die Förderung der Biotopvernetzung, die Herstellung neuer Strukturelemente sowie die Verwendung ausschließlich autochthoner Gehölzarten.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans, wobei sowohl das zeitliche als auch das räumliche Wirkungsgefüge berücksichtigt wird. Die Maßnahmen wurden naturschutzfachlich abgestimmt und unterliegen der Überwachung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde. Die Bilanzierung sämtlicher

relevanter Eingriffe erfolgt nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Grundlage der Worst-Case Betrachtung.

2.6.4. Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung für das Gebiet „Rosenau“ wurde die Art des Eingriffs auf Grundlage der aktuellen Bestandsnutzung sowie der naturschutzfachlichen Bewertung gemäß den Vorgaben des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung bestimmt. Das Plangebiet umfasst überwiegend genutzte Grünlandflächen mit geringer strukturreicher Ausprägung. Ergänzt wird es durch einzelne lineare Saumstrukturen sowie einen im nördlichen Bereich gelegenen Biotopstreifen.

Für die Bewertung des Schutzguts „Arten und Lebensräume“ wurden die betroffenen Flächen in Wertstufen differenziert eingeteilt. Die intensiv genutzten Grünflächen wurden als Flächen mit geringer Bedeutung eingestuft und mit einem Wertpunktansatz von 3 WP pro Quadratmeter bewertet. Der gesetzlich geschützte Biotopbereich im Norden des Plangebiets wurde aufgrund seiner ökologischen Ausstattung, Strukturvielfalt und Funktion im Naturhaushalt als Fläche mit hoher Bedeutung klassifiziert und mit 12 WP pro Quadratmeter bewertet.

Insgesamt ergibt sich auf Grundlage der Wertermittlung gemäß der standardisierten naturschutzfachlichen Bewertungsmatrix ein Ausgleichsbedarf von rund 40.515 Wertpunkten. Unter Anwendung planungsbedingter Abminderungsfaktoren – beispielsweise für extensive Flachdachbegrünungen, die Begrünung privater Freiflächen, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen und die Rückhaltung von Regenwasser – konnte der rechnerische Ausgleichsbedarf auf 32.412,00 Wertpunkte reduziert werden.

2.6.5. Ausgleichsfläche

Das Planungsgebiet „Rosenau“ umfasst überwiegend intensiv genutzte Grünflächen sowie Saumstrukturen entlang bestehender Wege und vereinzelt vorkommender Gehölzbestände. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind ausschließlich jene Flächen zu bilanzieren, auf denen durch die Umsetzung des Bebauungsplans tatsächliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.

Die Bewertung des Kompensationsbedarfs erfolgte gemäß den Vorgaben des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die hierfür maßgeblichen Faktoren – etwa Flächennutzung,

Wertigkeit des Ausgangszustands, Intensität des Eingriffs und potenzielle Beeinträchtigungen – wurden projektbezogen bestimmt und bei der Ableitung des erforderlichen Ausgleichsumfangs berücksichtigt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden sowohl innerhalb des räumlichen Zusammenhangs zum Plangebiet umgesetzt als auch durch Abbuchung von einem Ökokonto bereitgestellt. Sie bestehen insbesondere aus der Anlage strukturreicher Ersatzlebensräume, der naturnahen Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen sowie der Förderung der ökologischen Durchlässigkeit.

Die konkrete Bilanzierung des Eingriffs und die Festlegung der Ausgleichsflächen erfolgten auf Grundlage der naturschutzfachlichen Bewertungsmatrix. Dabei wurden für die betroffenen Teilflächen die jeweiligen Eingriffsintensitäten und funktionalen Verluste ermittelt, um eine sachgerechte und zielgerichtete Kompensation im Rahmen des Bebauungsplans zu gewährleisten.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt fristgerecht und unterliegt der Kontrolle durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde. Eine Sicherung über textliche Festsetzungen sowie eine zeitnahe Herstellung – spätestens innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Erschließungsmaßnahmen – ist gewährleistet.

2.6.6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Im Zuge der Ausgleichsbilanzierung wird innerhalb des Geltungsbereichs das vorhandene Intensivgrünland (Biotoptyp G11) mit einer Ausgangsbewertung von 3 Wertpunkten gemäß Biotopwertliste auf einer Fläche von 2.068 m² zu einem artenreichen Extensivgrünland (Biotoptyp G214) mit 12 Wertpunkten aufgewertet. Diese Maßnahme erbringt eine Aufwertung von 18.612 Wertpunkten.

Die bereits bestehenden Biotopflächen vom Typ G214 mit 12 Wertpunkten weisen ein hohes Ausgangsniveau auf, sodass weitere Aufwertungen nur eingeschränkt möglich sind. Durch die Erweiterung und Vernetzung umliegender Biotopstrukturen sowie die Pufferwirkung infolge der Flächenvergrößerung – verbunden mit einer Reduzierung störungsanfälliger Randbereiche – wird jedoch auch in diesem Bereich eine moderate Aufwertung von 1 Wertpunkt pro m² auf einer Fläche von 1.155 m² angesetzt. Hierdurch werden zusätzlich 1.155 Wertpunkte generiert.

Insgesamt können somit innerhalb des Plangebiets 19.767 Wertpunkte ausgeglichen werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 12.645,00 Wertpunkten ist durch Abbuchung vom „Ökokonto Mossandl – Rosenau Nord-Ost – Ehem. Kiesabbau“ zu kompensieren.

2.7. STANDORTWAHL, PLANUNGSALETERNATIVEN, ABWÄGUNG - MONITORING

2.7.1. Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Planung hat die Gemeinde Mamming verschiedene Optionen zur Ausweisung zusätzlicher Gewerbegebächen geprüft. Aufgrund begrenzter innerörtlicher Flächenverfügbarkeit sowie bestehender Eigentumsverhältnisse kamen potenzielle Flächen im Innenbereich nicht in Betracht. Die Erweiterung westlich von Mammingerschwaigen stellt aus Sicht der Gemeinde eine geeignete und städtebaulich sinnvolle Lösung dar.

Der gewählte Standort ist durch seine unmittelbare Lage am bestehenden Gewerbegebiet, die sehr gute Anbindung an die Staatsstraße St 2074 sowie die Nähe zur Bundesstraße B 20 und Autobahn A 92 verkehrlich hervorragend erschlossen. Die Lage außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete sowie großflächiger Schutzgebiete wird zusätzlich als positiver Standortfaktor gewertet.

Für die Standortwahl sprechen insbesondere:

- Verfügbarkeit und planungsrechtliche Sicherung der Fläche
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes „Rosenau“
- Direkter Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (St 2074, B 20, A 92)
- Keine Überschneidung mit flächenhaft geschützten Landschafts- oder Naturschutzgebieten

Im nördlichen Plangebiet befindet sich jedoch ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß

§ 30 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG, das durch die Planung teilweise betroffen ist. Der Eingriff in diesen Bereich wurde im Rahmen der Umweltprüfung als erheblich eingestuft und ist daher ausgleichspflichtig. Die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden durch spezifische Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

reduziert, die im landschaftspflegerischen Begleitplan sowie im Umweltbericht detailliert dargelegt sind.

Zudem wurde der Erhalt eines landschaftsbildprägenden Einzelbaums im westlichen Plangebiet verbindlich festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren – insbesondere der geringen ökologischen Wertigkeit der übrigen Fläche – bewertet die Gemeinde den Standort als insgesamt umweltverträglich und funktional geeignet für die beabsichtigte bauliche Entwicklung. Die Wahl des Standorts beruht auf einer fachlich begründeten Abwägung zwischen den Belangen von Siedlungsentwicklung, Wirtschaftsförderung sowie Natur- und Landschaftsschutz.

2.7.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Im Rahmen der vorbereitenden Planungen wurden Umweltbelange bereits frühzeitig berücksichtigt. Empfindliche Bereiche – insbesondere solche mit hohem naturschutzfachlichem Wert oder bestehendem Schutzstatus – wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Gewerbefläche eingehend geprüft. Flächen mit offensichtlichen Nutzungskonflikten oder erheblichen ökologischen Einschränkungen wurden als Standortalternativen ausgeschlossen.

Für das geplante Gewerbegebiet „Rosenau – Deckblatt Nr. 3“ wurde eine Fläche gewählt, die – mit Ausnahme eines gesetzlich geschützten Biotops im Norden – keine großflächigen Beeinträchtigungen schutzwürdiger Bereiche erwarten lässt. Der Eingriff in das betroffene Biotop wurde hinsichtlich Ausmaß, Notwendigkeit und Kompensationsfähigkeit detailliert untersucht und bewertet.

Die Gemeinde Mamming stellt sicher, dass alle gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren konkretisiert und umgesetzt werden. Die umweltrelevanten Aspekte wurden bereits bei der Standortwahl berücksichtigt und im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB umfassend gewürdigt.

Die Fortschreibung und Detaillierung des Umweltberichts erfolgt im weiteren Verlauf des Bauleitverfahrens und berücksichtigt dabei sowohl die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB als auch die fachlichen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

2.7.3. Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB sind die zuständigen Behörden verpflichtet, die Gemeinde Mamming zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse über erhebliche – insbesondere unvorhergesehene – nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Die Planung sieht eine orientierende Überwachung vor, die sich an den betroffenen Schutzgütern, den Wirkfaktoren der Planung sowie an den festgesetzten Maßnahmen orientiert. Aus heutiger Sicht sind – unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen – keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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.

Die Umsetzung und Wirksamkeit der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen – insbesondere hinsichtlich Artenschutz, Pflanzgebote und Biotopkompensation – ist bei jeder baulichen Maßnahme durch die Gemeinde Mamming, ggf. in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro oder einer ökologischen Baubegleitung, zu überprüfen.

Etwaige notwendige Anpassungen, z. B. infolge unvorhersehbarer Entwicklungen im Gelände oder neuer fachlicher Erkenntnisse, werden im Rahmen der Vollzugsverantwortung der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

2.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Rosenau – Deckblatt Nr. 3“ erfolgt eine maßvolle und umweltverträgliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets westlich des Ortsteils Mammingerschwaigen in der Gemeinde Mamming. Der Plan reagiert auf eine nachgewiesene Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet, insbesondere durch konkrete Anfragen ortsansässiger Betriebe.

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet umfasst überwiegend intensiv genutzte Grünflächen sowie kleinere Grünlandbereiche und Gehölzstrukturen. Im nördlichen Bereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG, dessen Beeinträchtigung durch geeignete Maßnahmen minimiert und ausgeglichen werden soll. Die übrigen Flächen weisen eine vergleichsweise geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf.

Der Bebauungsplan schließt unmittelbar an bestehende gewerbliche Nutzungen an und nutzt die hervorragende Verkehrsanbindung über die Staatsstraße St 2074, mit direkter Anbindung an die B 20 und A 92. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden umfassende Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen. Die Umsetzung erfolgt durch festgesetzte Pflanzungen, extensive Pflegekonzepte sowie durch die Herstellung neuer Lebensräume für Flora und Fauna.

Nicht vermeidbare Eingriffe – insbesondere in das gesetzlich geschützte Biotop – werden vollständig durch geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Zusammenhangs und durch Abbuchung von einer Ökokontofläche ausgeglichen. Das Plangebiet wird damit städtebaulich sinnvoll entwickelt und gleichzeitig in die umgebende Landschaft integriert.

[Eine artenschutzrechtliche Beurteilung wird im Rahmen einer Worst-Case Betrachtung abgehandelt und ggf. dann im Nachgang durch ein Deckblatt den tatsächlich unabweisbaren Anforderungen angepasst.](#)

Die nachfolgende Bewertung zeigt eine moderate Gesamtbelastung, die durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Mensch / Immissionen	Gering	Mittel	Mittel	Mittel/verträglich
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Klima / Luft	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Landschaftsbild	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Schutzgebiete/ Kulturgüter	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

.....
Erste Bürgermeisterin
Irmgard Eberl

.....
Maximilian Able B.Eng.