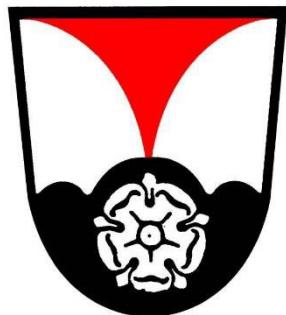


Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

„Rosenau“ Deckblatt Nr. 2



Fassung vom 14.07.2020

Gemarkung Mamming
Gemeinde Mamming
Landkreis Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk Niederbayern

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.04.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenau" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ...08.05.2020... ortsüblich bekannt gemacht.

Mamming, den **15. Juli 2020**

Ebel
1. Bürgermeisterin

**2. Beteiligung der Bürger:**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ...18.05.2020... bis ...22.06.2020... durchgeführt.

Mamming, den **15. Juli 2020**

Ebel
1. Bürgermeisterin

**3. Fachstellenanhörung:**

Die Fachstellenanhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ...18.05.2020... bis ...22.06.2020... durchgeführt.

Mamming, den **15. Juli 2020**

Ebel
1. Bürgermeisterin

**4. Satzung:**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom **14.07.2020** die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenau" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Mamming, den **15. Juli 2020**

Ebel
1. Bürgermeisterin

**5. Genehmigung:**

Eine Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenau" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Mamming, den **15. Juli 2020**

Ebel
1. Bürgermeisterin

**6. Ausgefertigt:**

Gemeinde Mamming

Ebel

1. Bürgermeisterin

**7. Inkrafttreten:**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenau" wurde am ...15. Juli 2020... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenau" ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mamming, den **15. Juli 2020**

Ebel

1. Bürgermeisterin



Die Gemeinde Mamming erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 BauGB, Art. 81 BayBO und Art. 23 GO sowie § 11 BNatSChG i. V. mit Art. 4 BayNatSChG diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

PLANUNG

Bebauungsplan/
Grünordnungsplan:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@geoplan-online.de

Martin Ribesmeier
Stadtplaner
B. Eng. Landschaftsarchitektur



GeoPlan

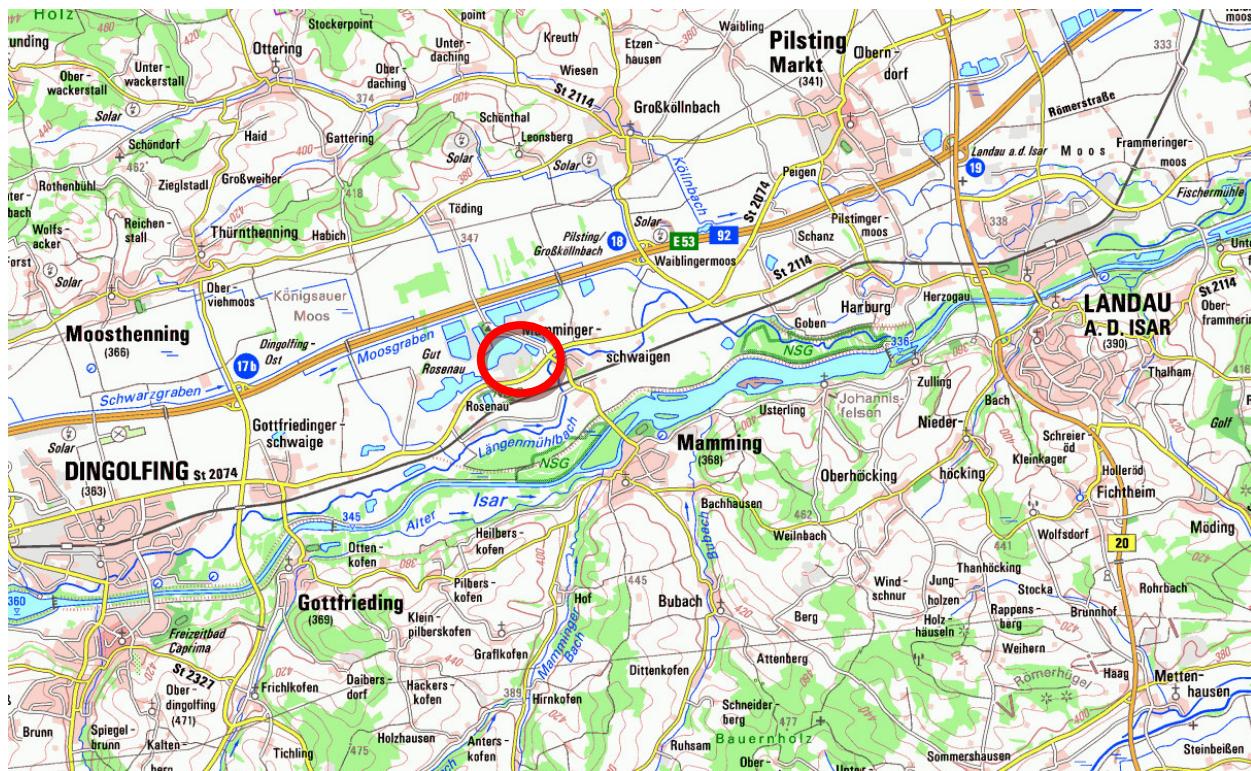
Inhalt

1.	Begründung zur Bebauungsplanänderung	4
1.1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.1.1.	Räumliche Übersicht (ohne Maßstab)	4
1.1.2.	Örtliche Planungen	5
1.1.2.1.	Flächennutzungsplan	5
1.1.2.2.	Regionalplan.....	5
1.1.3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	6
1.1.3.1.	Anlass und Ziel der Änderung	6
1.1.3.2.	Infrastruktur	7
1.2.	Beschreibung des Plangebietes	7
1.2.1.	Lage im Ortszusammenhang.....	7
1.2.2.	Gelände	7
1.2.3.	Derzeitige Nutzung	7
1.2.4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
1.2.4.1.	Städtebauliches Konzept.....	8
1.2.4.1.1.	Bauliche Nutzung	8
1.2.4.1.2.	Auswirkungen der Planung.....	8
1.2.4.1.3.	Verkehrserschließung.....	8
1.2.4.1.4.	Ver- und Entsorgung	8
1.2.5.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
1.2.6.	Immissionsschutz	10
2.	Textliche Festsetzungen und Hinweise	10
3.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan	10
3.1.	Festsetzungsplan	10

1. Begründung zur Bebauungsplanänderung

1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1.1. Räumliche Übersicht (ohne Maßstab)



1.1.2. Örtliche Planungen

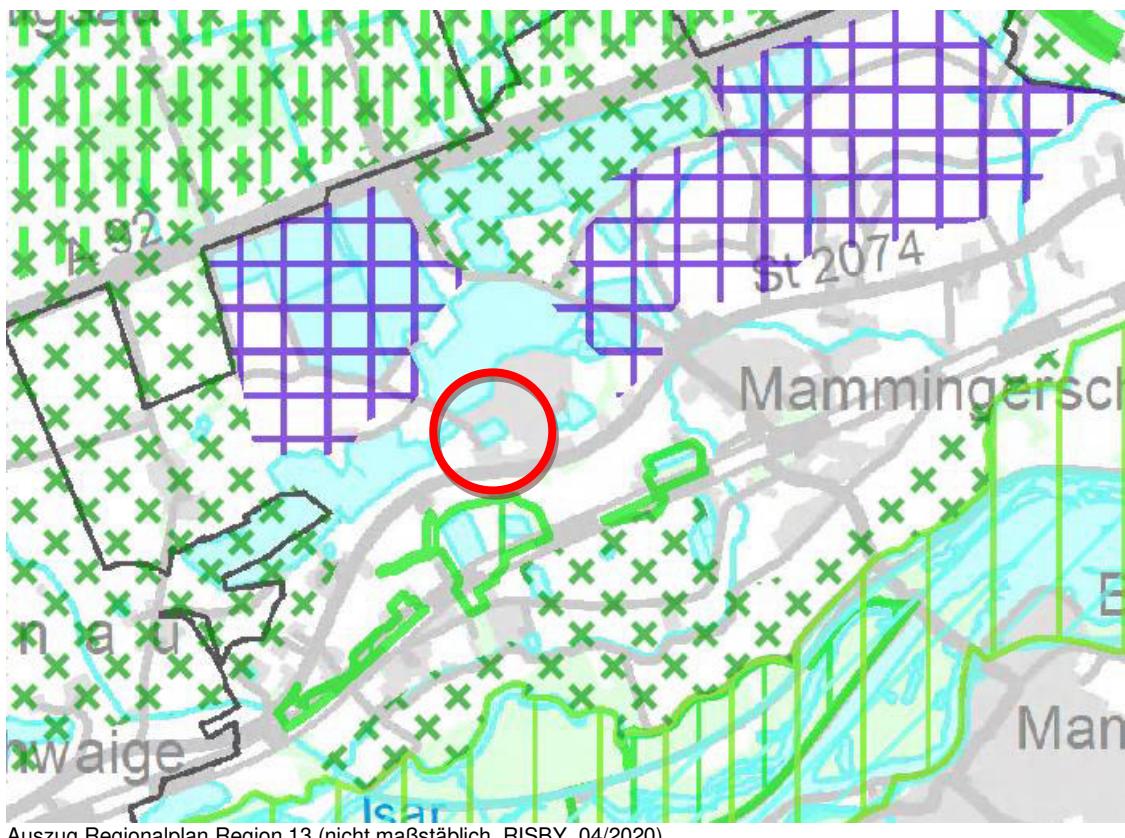
1.1.2.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mamming als Mischgebiet verzeichnet.

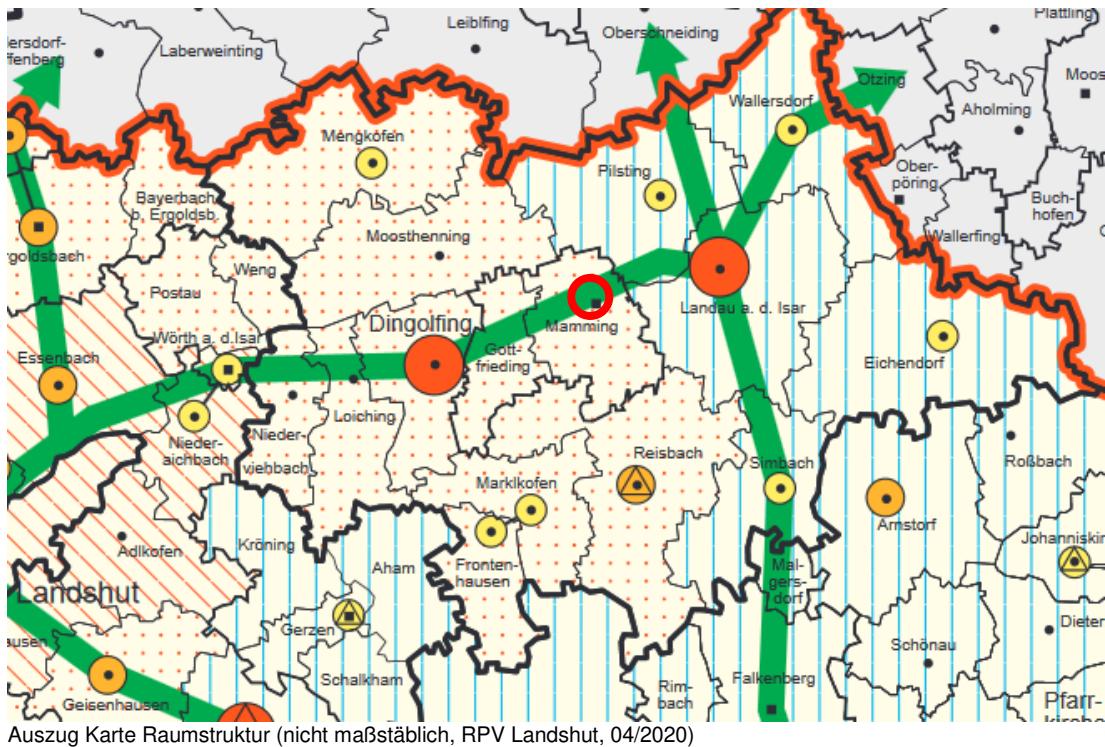
1.1.2.2. Regionalplan

Im Regionalplan der Region 13 ist im nördlichen Gemeindegebiet eine großräumige Vorrangfläche zur Gewinnung von Kies und Sand (K4) ausgewiesen.

Nördlich der Ortschaft Rosenau sind ausgedehnte Kiesweiher entstanden, und werden laufend vergrößert.



Südlich der Bahnlinie und nördlich des Weiwers befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet. Im Nord-Westen sowie Nord-Osten befinden sich Vorranggebiete für Bodenschätze. Das Bearbeitungsgebiet selbst ist mit keinen Aussagen überdeckt. Die Gemeinde Mamming ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft mit Gottfrieding. Diese befindet sich zwischen den Mittelzentren Dingolfing und Landau an der Isar. Die Gemeinde Mamming liegt im allgemeinen ländlichen Raum direkt an der Entwicklungsachse Landau an der Isar – Landshut, welche von Deggendorf bis nach München reicht.



Auszug Karte Raumstruktur (nicht maßstäblich, RPV Landshut, 04/2020)

1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.1.3.1. Anlass und Ziel der Änderung

Die Gemeinde Mamming hat mit dem Beschluss vom 07.01.2020 entschieden, den Bebauungsplan „Rosenau“ durch Deckblatt Nr. 2 zu ändern.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke und ist ca. 1.600 m² groß.

Fl.Nr. 2502/7 TF,

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mamming als Mischgebiet dargestellt und muss im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht angepasst werden.

Um für das Vorhaben im gewerblich geprägten Umfeld Planungssicherheit zu erlangen und die vorherrschende Situation klarzustellen soll der Bebauungsplan angepasst werden. Dabei wird die bestehende Baugrenze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2502/7, Gemarkung Mamming, in Richtung Nordwesten plangemäß erweitert, um die Errichtung eines Einfamilienhauses zu ermöglichen.

Das Aufstellungsverfahren soll gemäß § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Alle Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da durch die Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben vollumfänglich erhalten. Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter.

1.1.3.2. Infrastruktur

Technische Einrichtungen zur Ver- Und Entsorgung (Gas/Wasser/Strom/Internet) sind in ausreichender Form vorhanden. Es besteht eine Zufahrtsmöglichkeit zur Werkstraße auf die Landshuter Straße (St 2074).

Die Bundesautobahn A 92 zwischen Deggendorf und München ist über die Ausfahrt 18 Pilsting-Großköllnbach in 4,5 km zu erreichen.

1.2. Beschreibung des Plangebietes

1.2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Dingolfing-Landau, westlich des Ortsteiles Mammingerschwaigen der Gemeinde Mamming zwischen Staatsstraße und Bundesautobahn.



Übersichtskarte (nicht maßstäblich, BayernAtlas, 04/20)

Im Westen befinden Gewerbegebietsflächen. Im Osten und Norden grenzen Kieslagerflächen bzw. Sondergebietsflächen an, welche durch einen Lärmschutzwall getrennt sind.

1.2.2. Gelände

Das Gelände der Baufelder befindet sich nahezu auf einer Ebene (347 – 348 m ü.NN). Lediglich die vorhandenen Kieslagerstätten, sowie die Lärmschutzwälle bilden Erhebungen.

1.2.3. Derzeitige Nutzung

Im Bereich des Mischgebietes befindet sich ein Autohändler, ein Metallbaubetrieb (Tore, Sonnenschutz,...) sowie einzelne Wohngebäude.

1.2.4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.2.4.1. Städtebauliches Konzept

1.2.4.1.1. Bauliche Nutzung

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten weiterhin. Durch die Deckblattänderung wird die Realisierung eines Einzelhauses erreicht.

1.2.4.1.2. Auswirkungen der Planung

Auf die bereits im Bestand vorhandene äußere Erschließung kann zurückgegriffen werden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht benötigt (Kanal-, Strom-, Wasseranschluss über Stichstraße auf Privatgrund).

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter bzw. das Gemeindebild von Mamming.

1.2.4.1.3. Verkehrserschließung

Erschlossen wird der Geltungsbereich über den bestehenden Anschluss an die Landshuter Straße.

1.2.4.1.4. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

Telekommunikationsnetz

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Außerdem ist auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB als zu belastende Fläche festzusetzen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort

PTI 12
Bajuwarenstr. 4
93053 Regensburg
Tel. 0800-33097 4 7

so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Bau beginn, schriftlich angezeigt werden.



Oberflächenwasser

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.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

Auf eine sparsame Verwendung von Trink- und Brauchwasser entsprechend § 5 (1) Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

Stromversorgung, Telekommunikation

Genaue Verläufe von Kabeln sind nicht bekannt. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon, usw.) erfolgen in der Regel unterirdisch. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt ebenfalls unterirdisch mit Erdkabel. Die Versorgung im Planungsgebiet ist gesichert.

Müllentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des zuständigen Entsorgungsbetriebes.

Grad der Versiegelung

Durch das ebene Gelände sind die Gebäude in ihrem Grundriss variabel erstellbar (innerhalb der festgesetzten Baugrenzen). Sonstige Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z. B. Stellplätze) werden, falls nicht Gründe der Sicherheit entgegen sprechen, wasserdurchlässig ausgeführt.

1.2.5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen.

Es entsteht keine Beeinträchtigung für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Art 16 des Bayerischen Naturschutzgesetzes werden, soweit im derzeitigen Status vorhanden, nicht gestört. Das Gelände ist aufgrund seiner vorangegangenen und derzeitigen Nutzung nicht als Fläche der freien Natur anzusehen.

Die Auswertung der bekannten Grundlagen und die durchgeführte Kartierung erbrachten keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Vorhabensbedingte Schädigungen können sicher ausgeschlossen werden.



Gegenstand ist lediglich die Überarbeitung eines Teilbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diese Änderung wird im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2 a BauGB entfällt daher nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

1.2.6. Immissionsschutz

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 2 wurde eine Schalltechnische Beurteilung durch das Büro Geoplan (S2003028) angefertigt. Diese zeigt, dass tagsüber ohne Berücksichtigung von Vorbelastung ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden kann. Nachts ergeben sich geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes. Detaillierte Aussagen sind der schalltechnischen Beurteilung zu entnehmen.

2. Textliche Festsetzungen und Hinweise

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Rosenau“ inkl. Deckblatt Nr.1 bleiben volumnäßig erhalten. Für den Geltungsbereich des Deckblattes entstehen keine Änderungen der bestehenden textlichen Festsetzungen. Umliegende Bereiche des Bebauungsplanes werden nicht geändert und verlieren somit nicht ihre Gültigkeit.

Folgende textliche Festsetzung wird für den Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 2 ergänzt und ist nur für dieses gültig.

2.1.17. Textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die auf der Nordseite vorgesehenen Öffnungen des geplanten Einfamilienhauses auf der Fl.-Nr.: 2502/7, Gemarkung Mamming dürfen keine direkten Öffnungen aus schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 sein.

3. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

3.1. Festsetzungsplan

