

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Discounter“**

Datum i.d.F. vom: 18.08.2009, 01.12.2009, 13.04.2010,
04.05.2010, 20.07.2010, 26.10.2010, 07.12.2010

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

**Grünordnungsplan
Umweltbericht:** Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 53 01 03 Fax: 0 81 41 - 53 01 04

Inhalt:

1.	EINFÜHRUNG	2
2.	AUSGANGSITUATION	3
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	5
4.	UMWELTBERICHT	7
5.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	13
6.	FESTSETZUNGEN	14
7.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
8.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
9.	QUELLEN	18

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage der Plangebiete

Das Plangebiet liegt an der östlichen Ortseinfahrt von Mammendorf am bestehenden Kreisverkehr der Bundesstraße B 2, Kreisstraße FFB 2 und Aicher Straße.

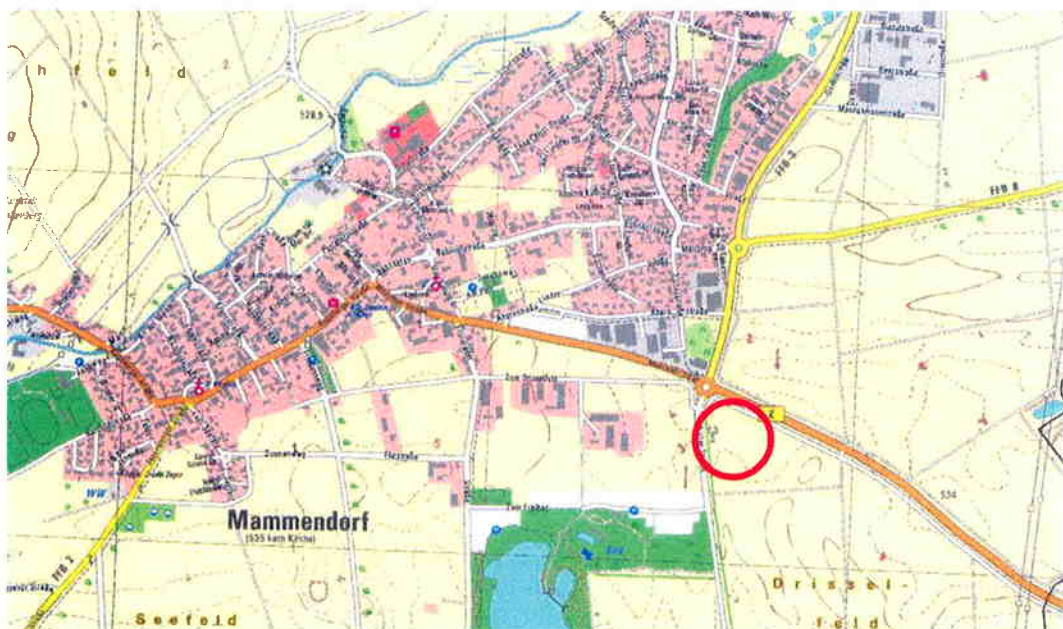


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK), © LVG Bayern

1.2. Anlass des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Versorgungssicherheit der Bevölkerung mit einem Discounter und kleineren Fachmärkten zu sichern. Ferner soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mammendorf Ost“ geändert werden um den neu gebauten Kreisverkehr (B 2, FFB 2 und Aicher Straße) planungsrechtlich zu sichern.

Hierzu werden zwei Sondergebiete (Discounter mit ca. 0,90 ha und Mobilfunk mit ca. 0,05 ha), örtliche Verkehrsflächen (ca. 0,43 ha) und Straßenbegleitgrün (ca. 0,20 ha) festgesetzt.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation



Abb. 2: Bestandsaufnahme April 2010 mit Überlagerung des Geltungsbereichs „Mammendorf Ost“ (rot)

Die Fl.-Nr. 1773, 1774 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 372/8, 1771 sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Auf Fl.-Nr. 1773/1 ist ein ca. 37 m hoher Betonfunkmast mit zwei Versorgungseinheiten und entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen vorhanden.

Baumbestand befindet sich hauptsächlich auf Fl.-Nr. 389, die als Biotop kartiert ist. In der Nähe des Kreisverkehrs befinden sich sechs zu erhaltende Bäume (wobei drei innerhalb des Geltungsbereichs liegen). Ferner wird der neu gebaute Kreisverkehr zwischen der Bundesstraße B 2 (Fl.-Nrn. 372/10, 1990/13 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 376/4, 1990/3, /12), der Kreisstraße FFB 2 (Teilfläche der Fl.-Nr. 2536/1) und der „Aicher Straße“ (Teilflächen der Fl.-Nrn. 387, 388) überplant. Auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 372/1 befindet sich der straßenbegleitende Geh- und Radweg in Richtung Fürstenfeldbruck.

Die „B 2“ ist als Bundesstraße, die „FFB 2“ ist als Kreisstraße, die „Aicher Straße“ ist als Gemeindeverbindungsstraße (Mammendorf-Freibad Eitelsried), der „Aicherweg“ mit der Fl.-Nr. 389 (kartiertes Biotop) ist als Feldweg, der „Bundweg-Süd“ (Radweg auf Fl.-Nr. 372/1) ist als Feldweg und die Fl.-Nr. 1772 ist als Feld- und Waldweg gewidmet.

Das Gebiet ist eben (ca. 533,4 m ü.NN) und weist eine Kernabmessung von ca. 220 m auf 85 m (ca. 1,60 ha) auf.

Es wird begrenzt:

- im Osten durch die westliche Grenze der Fl.-Nr. 1775,
- im Süden durch einen 5 m breiten Streifen parallel zur Nordgrenze der Fl.-Nr. 1771,
- im Westen durch die als Ortsstraße gewidmete „Aicher Straße“ Fl.-Nrn. 387 bzw. 388 und
- im Norden durch Grundstücksgrenzen der Fl.-Nrn. 1991, 330/55 (in Anlehnung an die Ausbauplanung des Kreisverkehrs).

2.2. Vorbelastung des Plangebiets

2.2.1. Altlasten Altlastenverdachtsfläche

Vonseiten der Gemeinde Mammendorf sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/ Altstandorte vorhanden.

2.2.2. Verkehrslärm

Von der Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 2 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von (DTV₂₀₀₅ 10.554 Kfz/d und der Kreisstraße FFB 2 DTV₂₀₀₅ mit 5.106 Kfz/d.

2.2.3. Landwirtschaftliche Immissionen

Von der ortsüblichen betriebenen Landwirtschaft können gelegentlich Beeinträchtigungen (Geruch, Lärm, Staub etc.) entstehen.

2.2.4. Elektromagnetische Immissionen

Auf dem bestehenden Funkmast befinden sich zurzeit 15 Mobilfunk-Sendeantennen. Die für diesen Standort gültigen standortbezogenen Sicherheitsabstände sind folgende:

Standortbezogener Sicherheitsabstand¹			
Die Sicherheitsabstände der einzelnen Sendeantennen wurden entsprechend ihrer Montage und ihrer Abstrahlrichtung bereichsbezogen (Sektor) zu standortbezogenen Sicherheitsabständen zusammengefasst. Dabei wurde auch der Einfluss der relevanten Feldstärken von umliegenden ortsfesten Funkanlagen berücksichtigt.			
	In Hauptstrahlrichtung (in Meter)	In vertikaler Richtung (in Meter)	Montagehöhe der Bezugsantenne über Grund (in Meter)
Gesamter Standort	20,65 m	4,16 m	33,4 m

Tab. 1: Standortbescheinigung 541752, Datum der Erteilung: 12.11.2009 17:12:32

Der standortbezogene Sicherheitsabstand² ist für Standorte, für die vor dem 28.08.2002 eine Standortbescheinigung erteilt wurde, auf die unterst montierte Sendeantenne bezogen. Eine Angabe der Montagehöhe der Bezugsantenne kann aus datentechnischen Gründen für diese Standorte nicht immer erfolgen.

2.2.5. Schutzbedürftige Nutzungen

Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich in nordwestlicher Richtung mit ca. 330 m (ca. 260 m ab Baugebietsrand) in ausreichender Entfernung.

In der unmittelbaren Nachbarschaft finden sich zudem keine Wohngebiete, in denen durch die Ausweisung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären.

2.3. Erschließung**2.3.1. Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über den Kreisverkehr und über die „Aicher Straße“,
 - für den nichtmotorisierten Verkehr (NV) - Fußgänger und Radfahrer - über das bestehende Geh- und Radwegenetz („Dotschenweg“, Unterführung zur Eichenstraße und straßenbegleitender Geh- und Radweg) und „Aicher Straße“,
- an den leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) so z.B. durch die nächstgelegene Haltestelle „Malchinger Straße“ (500 m) Linie 838 (Buchenau-Oberschweinbach-Tegernbach) ca. im 40 Minutentakt. Nach den Grundsätzen der kommunalen Bauleitplanung ist die Erschließungsqualität für eine fußläufige Entfernung von 500 m bis zu 1.000 m als gut zu bewerten.
- Ferner kann noch die Haltestelle „Lessingstraße“ für die Buslinien 827 (Mammendorf-Grafrath), sowie die Linie 839 (Fürstenfeldbruck - Althegnenberg - Tegernbach) und umgekehrt angeführt werden. Die Anbindung mit den Bussen von der Haltestelle „Bahnhofstraße“ zum Bahnhof Mammendorf (S-Bahn und Regionalzügen) hat untergeordnete Bedeutung.

2.3.2. Technische Versorgung

- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Mammendorf. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung (DN 150) sicher gestellt.
- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Bullachstraße 27, Fürstenfeldbruck. Im Bereich des Biotops ist ein Schaltschrank vorhanden. Aufgrund der Stellungnahme der Stadtwerke Fürstenfeldbruck kann, je nach Leitungsanforderung, die Notwendigkeit zum Bau einer Trafostation bestehen.

¹ <http://emf.bundesnetzagentur.de/>, Datenabruf August 2010

² Der systembezogene Sicherheitsabstand ist der erforderliche Abstand zwischen der Bezugsantenne und dem Bereich, in dem die Grenzwerte nach § 3 der BEMFV (Satz 1) unter Einbeziehung der relevanten Feldstärken umliegender ortsfester Funkanlagen eingehalten werden. In die Bewertung werden auch die übrigen Sendeantennen mit einbezogen, die eventuell bereits auf demselben Funkmast montiert sind oder sich in der näheren Umgebung befinden. Die Bezugsantenne ist die Sendeantenne, die den geringsten Abstand zum Boden hat. Eine Funkanlage darf nur dann betrieben werden, wenn sich innerhalb des standortbezogenen Sicherheitsabstands keine Personen aufhalten, es sei denn aus betriebstechnischen Gründen.

- Die Fernmeldeversorgung erfolgt über das Netz der Telekom. Eine Breitbandversorgung ist über DSL, Satellit und UMTS (über 95 %) gegeben. (Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas).

2.3.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt per Mischsystem über die Gemeinde Mammendorf. Eine Abwasserleitung ist in der „Aicher Straße“ vorhanden. Nachdem Kiesboden vorhanden ist, kann das Niederschlagswasser problemlos versickert werden.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Der größte Teil des Plangebiets befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

3.2. Gemeindliche Planungen

3.2.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 26.06.1981 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 11.03.1981 Nr. 420-6101 FFB 16-1/80 genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan 23-mal geändert. Die 24. Änderung „Sondergebiet Discounter, Gewerbegebiete und Sondergebiet Mobilfunk“ wurde am 03.12.2009 vom Landratsamt Fürstenfeldbruck genehmigt.³ Die 25. Änderung „Biogas- und Freiflächenphotovoltaikanlage“ am 14.05.2010 vom Landratsamt Fürstenfeldbruck genehmigt. Die 26. Änderung „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ befindet sich momentan in Aufstellung.

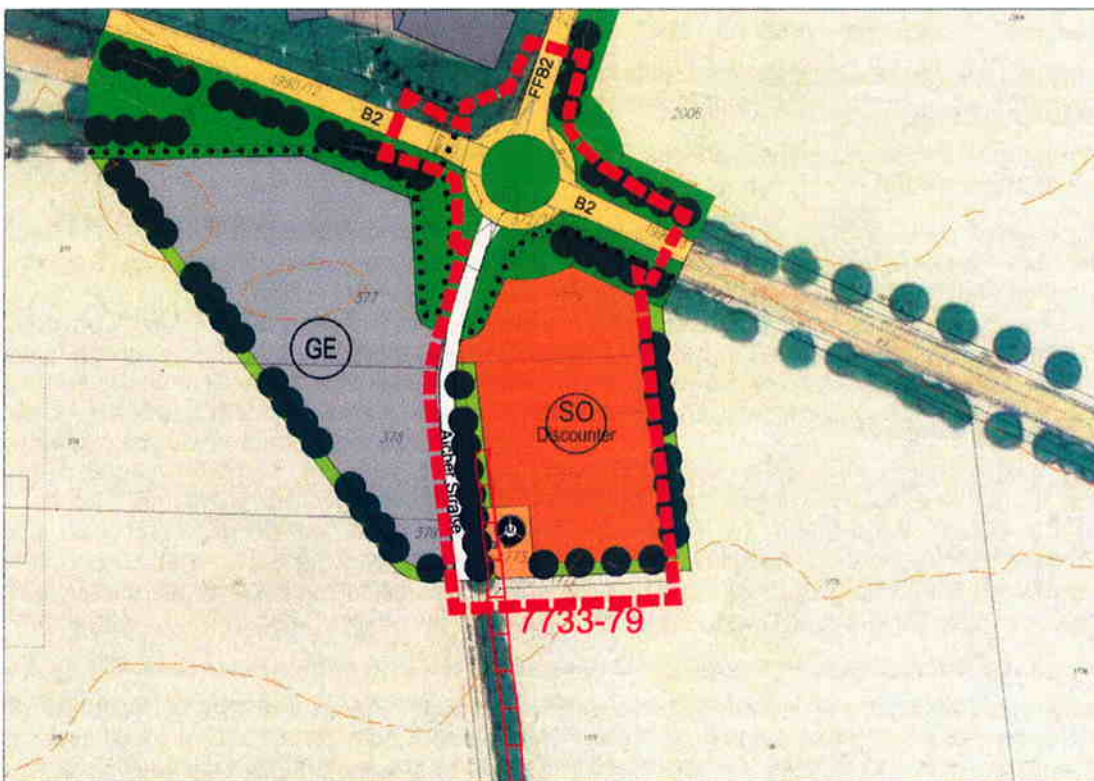


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Überlagerung der Änderungsbereiche

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für die Gebiete „Sondergebiet Discounter“, „Sondergebiet Mobilfunk“, „Grünfläche Straßenbegleitgrün“ bzw. „Trenn- und Ortsrandgrün“ und „wichtige örtliche Straße“ dar. Überlagert wird die Darstellung mit den kartierten Biotopen „Hecke südöstlich Mammendorf“ (7733-79-001) und dem Symbol der „Schutz- und Leitpflanzungen“.

3.2.2. Bebauungsplan

Für den nördlichen Geltungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mammendorf Ost“⁴, der bislang sechs mal geändert wurde. Für den Geltungsbereich ist im Wesentlichen die 3. Änderung⁵ zu

³ Schreiben vom 03.12.2009, Az. 21-610-10/3 24 FINpl.Änd.Mammendorf

⁴ Bebauungsplan Mammendorf Ost, i.d.F. vom 28.02.1984, genehmigt 22.10.1984, bekannt gemacht 13.09.1984

berücksichtigen. So setzt diese die Sichtfelder von der Kreisstraße FFB 2 auf die Bundesstraße B 2 (mit Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinien etc.) um.

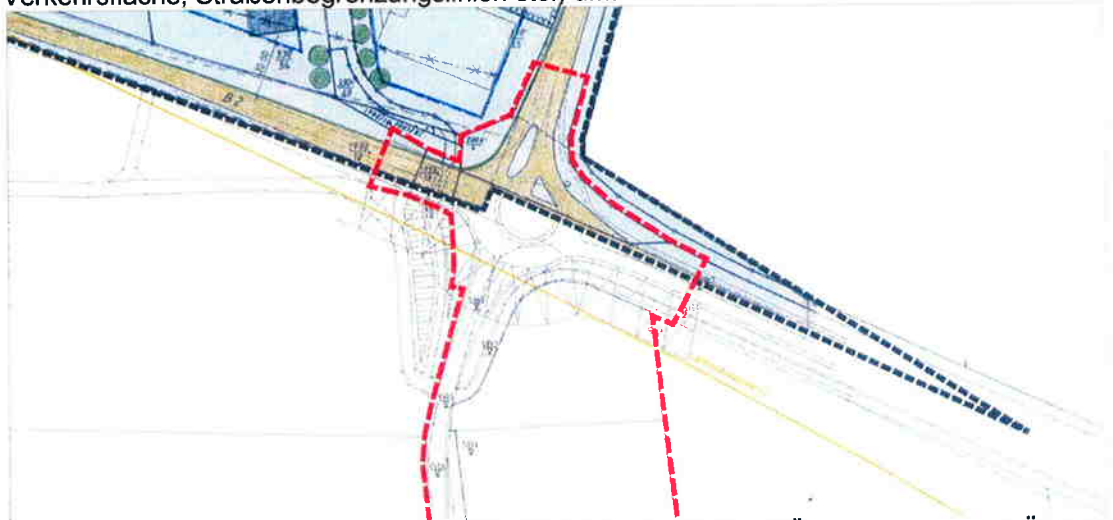


Abb. 4: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Mammendorf Ost" mit Überlagerung der 3. Änderung

3.2.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde Mammendorf hat folgende Satzungen erlassen:

- Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben vom 22.09.1994

3.3. Weitere Rechtsvorschriften

3.3.1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Die Wehrbereichsverwaltung Süd – Außenstelle München – hat den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck, Landkreis Fürstenfeldbruck, mit Ablauf des 31. Januar 2010 aus der militärischen Trägerschaft entlassen und dessen Rechtsstatus als militärischen Flugplatz für beendet erklärt⁶.

Der Erlass des Bundesministers der Verteidigung⁷ bleibt gem. § 8 Abs. 5 Satz 4 des Luftverkehrsgesetzes bestehen, bis die zuständige zivile Luftfahrtbehörde/Genehmigungsbehörde etwas anderes bestimmt.

3.3.2. Lärmschutzbereich

Das Gebiet wird tangiert (auf Höhe der Anbauverbotszonen) von der Lärmschutzzone Ca des militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck. Der Regionale Planungsverband hat in seiner Sitzung⁸ am 27.10.2009 die Fünfte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München (Zweiundzwanzigste Änderung) beschlossen. Durch ihr Inkrafttreten werden die Lärmschutzzonen für den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck aufgehoben. Somit ergeben sich sowohl jetzt, als auch zukünftig keine Einschränkungen für die geplante Nutzung.

3.3.3. Anbauverbotszone

Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der Bundesstraße B 2 (Augsburg - München). Für die Bundesstraße bestehen Anbauverbotszonen (§ 9 Abs. 1 und 6 FStrG) von 20 m und eine Baubeschränkungszone von 40 m. Nachdem die Kreisstraße außerhalb der Erschließung der anliegenden Grundstücke liegt, ist ein Anbauverbot auf eine Tiefe von 15 m gemessen vom Fahrbahnrand (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) gegeben. Ferner befindet sich die Anbaubeschränkung auf einer Tiefe von 30 m (Art. 24 Abs. 1 BayStrWG).

⁵ 3. Änderung zum Bebauungsplan Mammendorf-Ost i.d.F. vom 18.07.1996, bekannt gemacht 30.05.1996

⁶ Verfügung vom 18. Dezember 2009 – Ast 3.010 – Az 56-50-10

⁷ vom 09. März 1960 – U II 6 – Az: 56-50-10-03 festgelegte Bauschutzbereich (§ 12 i.V.m. § 30 Abs. 2 des LuftVG)

⁸ Beschluss 209. Sitzung des Planungsausschusses Top 1a, 27.10.2009

3.3.4. Biotopkartierung Bayern

Im Geltungsbereich befindet sich teilweise das kartierte Biotop⁹ Nummer 7733-0079-0001¹⁰: Hecke süd-östlich Mammendorf. Der lineare Gehölzbestand erstreckt sich in intensiv landwirtschaftlich genutzter Umgebung östlich entlang der Aicher Straße von Nord nach Süd:

„Die ca. 6 m hohe Baumschicht wird von Spitzahorn, Vogelkirsche, Feldahorn und - in geringem Maße - Eiche bestimmt. Liguster, Hasel, Weißdorn und Wolliger Schneeball dominieren den strauchigen Anteil des Gehölzes. Einen wärmegetönten Aspekt erhält der Bestand durch das Vorkommen der sub-mediterranen Arten *Sorbus torminalis*¹¹ (RL 3; Neufund für diesen Quadranten, vgl. SCHÖNFELDER, BRESINSKY, 1990) und *Prunus mahaleb*¹². Während die Weichsel in Bayern indigen nur an wenigen Stellen in wärmebegünstigten Flusstälern (v.a. Donau) vorkommt, besitzt die Eisbeere, neben einem Verbreitungsschwerpunkt in Nordbayern, ein weiteres, eng begrenztes Verbreitungsareal um Ammersee und Starnbergersee, dessen nördlichster Ausläufer auch in den Landkreis FFB hineinreicht (Schönfelder, Bresinsky, 1990). Entsprechend dürfte es sich hier um ein indigenes Vorkommen handeln. Säume und Unterwuchs sind artenarm ausgebildet; Hochgräser überwiegen.

Der Bestand wirkt stark geschnitten, insbesondere an der zur Straße hin gelegenen Westflanke (Beeinträchtigung).

Wertbestimmend ist neben dem Vorkommen der seltenen Eisbeere die Funktion des Biotops als land-schaftsgliederndes Element und als Habitat für Vögel und Kleinsäuger.

Die Hecke setzt sich auf TK 7833 fort.“

3.3.5. Bodenfunde Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege¹³ sind keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden. So sind in unmittelbarer Nähe (ca. 500 m) weder Bau-, Boden- oder Naturdenkmäler kartiert.

3.3.6. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufs beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern¹⁴ sind keine "wassersensiblen Bereiche (Auen und Niedermoore)" und „festgesetzte Überschwemmungsgebiete" vorhanden.

4. UMWELTBERICHT

4.1. Einleitung

4.1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt an der östlichen Ortseinfahrt von Mammendorf am bestehenden Kreisverkehr der Bundesstraße B 2, Kreisstraße FFB 2 (nach Oberschweinbach) und Aicher Straße (Freizeitgelände) und soll die Versorgung der Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf sichern (s. 1.2).

4.1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Als umweltrelevante Ziele sei auf die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7 – Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wasser, der Luft und des Bodens und auf § 1a Abs. 2 bis 4 BauGB verwiesen.

4.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Untersuchung basiert auf vorhandenen Unterlagen, sowie Lokal-Augenschein. Es erfolgt eine verbalargumentative Einschätzung der Erheblichkeit in den Stufen gering – mittel – hoch in Bezug auf die Schutzgüter entsprechend dem „Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung¹⁵“. Die Eingriff-/ Ausgleichbilanzierung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“¹⁶ durchgeführt.

⁹ FIS-Natur Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web): <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/fisnatur/finweb/finstart.htm> Datenabruf Januar 2009

¹⁰ Aktualisierung 22.06.1993

¹¹ Elsbeere, Eisbeere

¹² Weichselkirsche oder Steinweichsel

¹³ Bayernviewer Denkmal: http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Datenabruf Aug. 2010

¹⁴ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/>, Datenabruf Aug. 2010

¹⁵ Bayrisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

¹⁶ Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für das Gebiet ein Sondergebiet Discounter bzw. ein Sondergebiet Mobilfunk vor. Der Landschaftsplan zeigt die Flächen noch als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ bzw. „Hecke, Feldgehölz“.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE

Für die Kaltluftentstehung bzw. die Frischluftzufuhr hat die betrachtete Fläche für den Ort Mammendorf geringe Bedeutung. Kleinklimatisch kann es zu örtlichen Temperaturerhöhungen durch Gebäude und versiegelte Flächen kommen. Durch die Lage im weitgehend unbebauten Außenbereich ist dieser Umstand jedoch nicht gravierend.

Das Verkehrsaufkommen der das Sondergebiet tangierenden B 2 mit 10.554 KFZ pro Tag ist hoch, sodass hier bereits eine Vorbelastung der Fläche gegeben ist (s.2.2.2).

Insgesamt ist die Erheblichkeit als gering zu bezeichnen.

SCHUTZGUT BODEN

Auf der Fläche des zu errichtenden Discounters bestehen Parabraunerden, örtlich Braunerden aus carbonatreichem Schotter mit Lößlehmüberdeckung (3-7 dm)¹⁷.

Es sind keine Sonderstandorte vorhanden bzw. keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Durch den Bau von Discounter und Fachmarkt, mit Stellplätzen und Erschließung (GRZ = 0,3, mit einer Überschreitung bis GRZ = 0,8) kommt es zu einer hohen Versiegelung des Gebietes.

Mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Verwendung versickerungsfähiger Beläge oder einer offenen Mulden-Rigolenversickerung, können die Auswirkungen reduziert werden (s. 4.4).

Das Gebiet des neuen Geltungsbereichs ist nahezu eben.

Es ist von einer hohen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT WASSER

Die betrachteten Flächen liegen außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete.

Oberflächengewässer sind auf der betrachteten Fläche nicht vorhanden. Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sowie Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Die Versiegelung durch Gebäude, Parkplätze und Verkehrswege führt zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch einen erhöhten und beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers. Hier können ebenfalls mit entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen die Auswirkungen gemindert werden (s. 4.4).

Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Der Großteil der zu betrachtenden Fläche wird bisher intensiv landschaftlich genutzt und bietet somit keinen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Feldgehölzhecke, die auch als Biotop kartiert ist, bietet hingegen wertvolleren Lebensraum für Fauna und Flora. Die Biotopkartierung zählt für die Baumschicht die Arten Spitzahorn, Vogelkirsche, Feldahorn und in geringerem Anteil Eiche auf. An Sträuchern kommen Liguster, Hasel, Weißdorn und Wolliger Schneeball vor. Außerdem sei das Vorkommen der seltenen Elsbeere (*Sorbus torminalis*) wertbestimmend¹⁸. Letztere kann jedoch für den Abschnitt des Biotops, welches im Geltungsbereich liegt, nicht festgestellt werden. Es wird hingegen ein Mehlsbeerbaum (*Sorbus aria*) bestimmt. Die Biotopkartierung beschreibt den Saum und Unterwuchs als „artenarm ausgebildet“. Außerdem wird die Hecke zur Seite des Straßenraums hin geschnitten.

Wertbestimmend sei die landschaftsgliedernde Funktion der Feldgehölzhecke und ihre Funktion als Habitat für Vögel und Kleinsäuger¹⁹. Weitere kleinklimatisch wertvolle Funktion der Hecke ist der Windschutz.

Der Gehölzbestand kann trotz der Neuplanungen erhalten bleiben. Lediglich für die LKW-Schleppkurve der zweiten LKW-Ausfahrt müssen ca. 5 m² Strauchpflanzung weichen. Die bereits bestehende Zäsur der Feldgehölzhecke kann an dieser Stelle als Zufahrt des Mobilfunkmastes und als Ausfahrt des Discounters für den Lieferverkehr genutzt werden.

Die Flora ist im betrachteten Raum durch Auswirkungen also nicht nennenswert betroffen.

Bezüglich der Fauna ist davon auszugehen, dass die Hecke ein Habitat für Singvögel und Heckenbrüter ist. Gerade bei der Durchführung der Baumaßnahme ist durch hohe Lärm- und Staubemissionen damit zu rechnen, dass die Tiere in ihrem Lebensraum gestört werden und in Folge dessen diesen Raum meiden. Es ist aber wahrscheinlich, dass die Vögel nach Beendigung der Bautätigkeit wieder in die Hecke zurückkehren. Durch die Verbreiterung der Zufahrt werden Vögel durch den Wegfall von 5 m Hecke auf andere Sträucher und Bäume ausweichen müssen.

¹⁷ Quelle: BIS Bayern, GeoFachdatenatlas bis.bayern.de/bis/initParams.do Datenabruf 09.02.2009

¹⁸ Biotopkartierung 22.06.1993

¹⁹ Biotopkartierung 22.06.1993

Laut Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde ist nicht mit dem Vorkommen besonders und streng geschützter Arten nach BNatschG und Anhang IV der FFH-Richtlinie zu rechnen. Dies gilt ebenso für streng geschützte Arten europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie. Das Vorkommen von heimischen Singvögeln wie Finken, Amseln, Drosseln, die die bestehende Feldgehölzhecke als Habitat nutzen, ist jedoch anzunehmen.
Die Erheblichkeit wird als mittel eingestuft.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die betrachtete Fläche liegt im Außenbereich der Bebauung des Orts Mammendorf und ist an keine bestehende Bebauung angebunden.

Durch den isolierten Standort in einer intensiv genutzten Agrarlandschaft, die noch dazu fast eben ist, kommt es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, auch im Hinblick auf die Fernwirkung. Lediglich die Feldgehölzhecke schafft nach Westen hin, und dies auch nur in Teilbereichen, eine raumwirksame Eingrünung.

Durch Maßnahmen wie Fassaden- und Dachbegrünung und Durchgrünung können die Auswirkungen abgemildert werden bzw. würde speziell die Dachbegrünung auch zu einer Reduzierung des Ausgleichbedarfs führen (s. 4.4).

Die Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft bleibt jedoch eine hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Da der Standort des Discounters und der ein bis zwei Fachmärkte nicht in unmittelbarer Nähe einer besonders schutzbedürftigen Wohnbebauung (wie z.B. im allgemeinen Wohngebiet) liegt, kann trotz Parkplatzgeräuschen, Be- und Entladen, Kühl- und Belüftungsanlagen und Lärm durch weitere Gewerbebetriebe von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden. Auch das höhere Verkehrsaufkommen durch die Kundschaft des Discounters hat aufgrund der Entfernung zu Wohngebieten keine Auswirkungen auf etwaige Erholungsnutzung bzw. hat die Fläche keine Auswirkungen bezogen auf Erholung. Wie bereits oben erwähnt, ist das Gebiet durch die bestehende Bundesstraße ohnehin verkehrsbedingt und somit auch lärmbedingt vorbelastet.

Das Freizeitgebiet bleibt durch die Abpflanzung und den Abstand unbeeinträchtigt.

Die bestehende Radwegeverbindung bleibt erhalten.

Während der Bauphase sind Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten, die sich durch den Abstand zur nächsten Wohnbebauung dort nicht auswirken werden.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

In den zur Verfügung stehenden Unterlagen gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

4.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Fortdauer der Nutzung des Gebiets als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche wären keine Veränderungen des Status Quo im Hinblick auf die Umwelt zu erwarten.

4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft tragen Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen und standortgerechte Pflanzungen dazu bei, das Mikroklima zu verbessern. Auf den Dächern der Gebäude wird empfohlen Photovoltaikanlagen, auch in Kombination mit Gründächern, zu installieren.

SCHUTZGUT BODEN

Die Auswirkungen können durch die Begrenzung der versiegelten Flächen und durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen vermindert werden. Regenwasser soll die Möglichkeit haben, flächig in die begrünte Bankette der Verkehrsflächen und Stellplätze bzw. in Mulden und Gräben zu versickern.

Durch die Nutzung des bestehenden Feldweges und seiner Zufahrt als zweite Ausfahrt bzw. als Zufahrt für die Mobilfunkanlage, ist hier eine flächensparende Erschließung gegeben.

SCHUTZGUT WASSER

Unbelastetes Oberflächenwasser soll vor Ort und durch Regenwasserrückhaltung verzögert versickert werden und so die Grundwasserneubildung sichern.

Durch versickerungsfähige Beläge wird die Wasseraufnahmekapazität des Bodens erhalten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die bestehende Feldgehölzhecke bleibt erhalten. Als zweite Ausfahrt des Zuliefererverkehrs wird die bereits vorhandene Zäsur der Feldgehölzhecke als Zufahrt zu dem Mobilfunkmast und gleichzeitig als Ausfahrt für die Discounterzulieferung genutzt.

Die Belagsflächen werden durch Baumpflanzungen gegliedert und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt (siehe Artenliste). Der Grünstreifen zwischen Radweg und Stellplätzen wird mit einer 1-reihigen Kleinstrauchhecke bepflanzt (siehe). Die Eingrünung der Sondergebietsfläche wird mit einer 3-reihigen Hecke gegen Osten und Süden ausgeführt. In bestimmten Abständen stehen Bäume der 1. Ordnung innerhalb der Hecke (siehe Artenliste).

Die Fassaden der Gebäude werden noch Osten hin begrünt (siehe Artenliste).

Auf geeigneten Dachflächen ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

(Siehe grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes)

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch Durchgrünung des Plangebietes soll die Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild verringert und die Baumaßnahme in die Umgebung eingebunden werden. Die Fassadenbegrünung soll die Gebäudekörper nach Osten einbinden. Eine Dachbegrünung der nach Osten geneigten Flächen dient ebenfalls der Einbindung in die Landschaft und kann bei Durchführung den Ausgleichsbedarf verringern. Mittel- bis langfristig vermindert die allseitige Abpflanzung der Fläche die Fernwirkung.

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, Gebäudehöhe, Werbeanlagen, mindern ebenfalls die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild.

SCHUTZGUT MENSCH- ELEKTROMAGNETISCHE WELLEN

Eine Beeinträchtigung durch die Mobilfunkanlage ist für das geplante Sondergebiet nicht zu befürchten, da bei diesem freistehenden Antennenträger keine Möglichkeit besteht, ohne technisches Hilfsgerät in den systembezogenen Sicherheitsabstand zu gelangen.

SONSTIGE MASSNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG

Durch die Vorschrift der Bayrischen Bauordnung sind grundsätzlich nicht überbaute Flächen gärtnerisch anzulegen. Diesbezüglich enthält der Bebauungsplan Festsetzungen sowie Listen für eine geeignete Pflanzenauswahl (s. Festsetzungen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan).

4.4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Nach § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob und wie weit damit Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Gibt es Beeinträchtigungen, die nicht vermeidbar sind, sind diese durch Naturschutz- und Landespflegerische Maßnahmen auszugleichen.



Abb. 5: Darstellung der Eingriffsflächen

Bei der Errichtung eines Discounters und kleinerer Fachmärkte, an der östlichen Ortseinfahrt von Mammendorf am bestehenden Kreisverkehr der Bundesstraße B 2, Kreisstraße FFB 2 und Aicher Straße, handelt sich nach demnach um einen Eingriff in Natur und Landschaft, dessen Umgang zu ermitteln ist und gegebene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden müssen.

Für die Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“²⁰ herangezogen.

Das Sondergebiet Mobilfunk wird nicht bilanziert und als Eingriffs-neutral bewertet, da die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch die erteilte Baugenehmigung nach §§ 14 und 18 BNatSchG schon vor Ort erfolgt sind.

Die bestehenden Verkehrsflächen sowie die Feldgehölzhecke werden ebenfalls als Eingriffs-neutral betrachtet.

BEWERTUNG DES BESTANDES

Die strukturarme, intensiv genutzte Ackerfläche wird als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Haushalt eingestuft (Kategorie I).

Fläche der Kategorie I:

Acker/Grünstreifen

8.830 m²

Die Verkehrsflächen erhöhen sich durch den Ausbau der südlichen, bereits vorhandenen Zufahrt und die neue Zufahrt im nördlichen Bereich um 140 m².

Im nördlichen Bereich betrifft der Ausbau einen aufgegangenen Wildwuchs mit Arten bestehend u.a. aus Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn und Mehlbeere. Der Gehölzbestand hat ein Alter von ca. 10 Jahren.

Beim Ausbau der südlichen, momentan für die Mobilfunkanlage bestehenden Zufahrt betrifft der Eingriff die als Biotop kartierte Feldgehölzhecke.

Insgesamt wird eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild angesetzt, da es sich bei beiden Flächen um eine Feldgehölzhecke handelt (Kategorie II).

Fläche der Kategorie II:

Grünstreifen, Tlw. mit jungem Feldgehölz

160 m²

ÖKOLOGISCHE BILANZIERUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Fläche „Sondergebiet Mobilfunk“ wird von der Bilanzierung ausgenommen. Für diesen Eingriff erfolgten vor Ort bereits Ausgleichsmaßnahmen, sodass diese Fläche als Eingriffs-neutral betrachtet wird.

Gleiches gilt auch für den Kreisverkehr, da dieser Eingriff bereits bilanziert wurde und nun als Bestand anzusehen ist bzw. nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits „[...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt [...]“ ist bzw. zulässig war.

Die vorhandene Feldgehölzhecke sowie die bestehenden Verkehrswege (Feldweg) werden ebenfalls von der Berechnung ausgenommen.

Die Fläche des „Sondergebietes Discounter“ wird mit einer Eingriffsschwere vom Typ A, hoher Versiegelungsgrad für die Ackerfläche als Gebiet geringer Bedeutung angesetzt.

Für die betrachteten 8.830 m² wird der Faktor 0,45 angesetzt, da sich mit zahlreichen Maßnahmen wie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, Eingrünung durch Feldgehölzhecke, Einzelbäume und Fassadenbegrünung die Auswirkungen des Eingriffs vermindern lassen.

Mit dem Ausbau der Straße entsprechen die 140 m² als Verkehrsfläche Typ A, hoher Versiegelungsgrad für den Bereich Feldgehölzhecke als Fläche mittlerer Bedeutung. Hier wird der Faktor 1,00 angesetzt, da durch den Ausbau diese Fläche vollständig versiegelt wird.

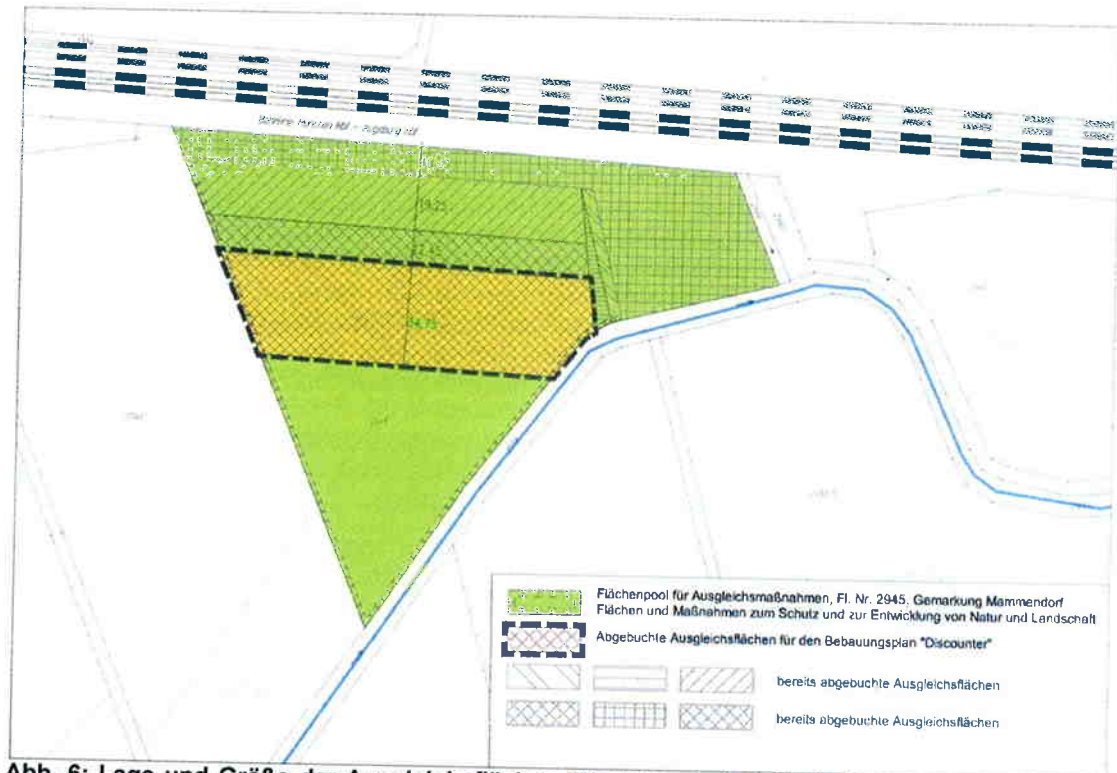
Vorhandene Fläche	Bestand	Größe	Eingriffs- schwere	Faktor	benötigt Ausgleichs- fläche
Acker/Grünstreifen	Kat. I	8.830 m ²	Typ. A	0,45	3.974 m ²
Grünstreifen, tlw. mit jungem Feldgehölz	Kat. II	160 m ²	Typ. A	1	160 m ²
Summe der auszugleichenden Fläche					4.134 m²

Tab. 2: Berechnung der Ausgleichsflächen

²⁰ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Nach oben erfolgter Berechnung werden für den Ausgleich des Eingriffs 4.134 m² benötigt. Diese werden auf der Sammelausgleichsfläche (Fl.-Nr. 2945) der Gemeinde Mammendorf abgebucht (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB), die momentan noch ein Guthaben auf dem Ökokonto von 8.740 m² gutschreibt. Die Maßnahme kann somit vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Restguthaben auf dem Ökokonto von 4.606 m².

Die ins Auge gefassten Maßnahmen sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden Eingriff in einem ausreichenden Umfang zu vermindern, sodass sie nicht mehr als erheblich und nachteilig empfunden werden.



4.5. Alternativenprüfung

Im Rahmen der Standortuntersuchung wurden verschiedene Anordnungen der Gebäude und Stellplatzanlage von verschiedenen Investoren geprüft.

4.6. Zusammenfassung des Umweltberichts

Bei der vorgesehenen Aufstellung eines Bebauungsplans für die Errichtung eines Discounters und eines Fachmarktes ist die Auswirkung auf die Schutzgüter bei Durchführung als „mittel“ einzustufen. Das Gebiet ist durch die Bundesstraße in Bezug auf die Schutzgüter Klima, Mensch (Erholung, Lärm) und Landschaft bereits vorbelastet. Für die Schutzgüter Klima und Luft, Mensch, Pflanze sowie Kultur- und Sachgüter hat die Maßnahme nur geringe bis keine Auswirkungen, da die Fläche bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Schutzgut	Erheblichkeit
Klima und Lufthygiene	gering
Boden	hoch
Wasser	mittel
Tiere und Pflanzen	mittel
Landschaft	hoch
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Tab. 3: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

Im Hinblick auf die Versiegelung und das Landschaftsbild wirkt sich die neue Nutzung erheblich ungünstiger aus, die Erheblichkeit muss hier als hoch eingestuft werden. Die in und durch die Feldgehölzhecke lebenden Vögel und Kleinsäuger erfahren eine mittlere Beeinträchtigung. Insgesamt können die Auswirkungen dieses Vorhabens als von mittlerer Erheblichkeit eingestuft werden.

4.7. Monitoring, geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

- Spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung ist zu überprüfen, ob sich negative Auswirkungen auf die Vegetation des kartierten Biotops durch die Parkplatznutzung/Ausfahrt Süd ergeben. Gegebenenfalls ist die Parkplatzeingrünung zu intensivieren.
Zuständig: Untere Naturschutzbehörde, Verkehrsbehörde
- Durch regelmäßige Flurbegehungen ist zu prüfen, ob die Randeingrünungen dem Ziel der Minderung der Fernwirkung gerecht werden.
Zuständig: Unter Naturschutzbehörde

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Das städtebauliche grünordnerische Konzept sieht das Aufgreifen der linearen Strukturen der Ackerfluren auf. So werden die Gebäude mit ihrer Firstrichtung parallel zur bestehenden linearen Heckenstruktur angeordnet. Um für die sensible Ortseingangssituation Rechnung zu tragen, wird eine Abfolge von Eingrünung, Gebäude, Stellplatz und vorhandener Begrünung gewählt. Dabei wird die Ortsrandeingrünung durch die Fassadenbegrünung verstärkt und soll so die Fernwirkung in der Landschaft vermindern. Gleiches gilt für die Dachbegrünung auf den nach Osten geneigten Dachflächen. In Richtung Osten wird die lineare Heckenstruktur der bestehenden Feldgehölzhecke aufgegriffen.

Für die verkehrliche Erschließung wird die Anbindung und Versorgung über die „Aicher Straße“ gewählt, wobei teilweise die bestehende Zuwegung für die zweite Ausfahrt genutzt wird. Fußläufig erfolgt die Anbindung über den bestehenden Geh- und Radweg.

5.2. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke FFB GmbH, Fürstenfeldbruck.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Mammendorf.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung²¹. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Gewerbegebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h.
- Über die vorhandene landwirtschaftliche Biogasanlage beim westlich gelegenen Aussiedlerhof können die Gebäude mit Fernwärme versorgt werden.

5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Mammendorf.
- Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck.
- Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken.
- Die Fernmeldeversorgung erfolgt über das Netz der Telekom. Eine Breitbandversorgung²² ist über DSL, Satellit und UMTS (über 95 %) gegeben.

5.4. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende und geplante öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, den Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

²¹ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

²² Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas - <http://www.zukunft-breitband.de>

6. FESTSETZUNGEN

6.1. Vorgehen

Für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes „Discounter“ besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mammendorf Ost“ (mit seinen sechs Änderungen). Dieser wird im Geltungsbereich vollständig ersetzt. Für den südlichen Teil erfolgt eine Neuaufstellung.

6.2. Art der baulichen Nutzung

6.2.1. Sondergebiet - Discounter

Die Gemeinde Mammendorf macht von der Festsetzung nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO Gebrauch und stellt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Discounter mit Fachmärkten dar.

Nach § 11 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Dabei ist nicht auf die einzelnen in bestimmten Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen abzustellen, sondern auf die jeweils in Abs. 1 der Baugebietsvorschriften geregelter allgemeiner Zweckbestimmung, also auf das „Wesen“ des jeweiligen Gebietes.²³

Dies wird wie folgt begründet:

- das Baugebiet für die bestimmte Nutzung zu reservieren²⁴,
- die monostrukturelle Nutzung zu ermöglichen und
- die Einhaltung der Anforderungen des § 2 Abs. 2 BauGB²⁵ zu gewährleisten.

Es dient der Unterbringung eines Discounters und kleinerer Fachmärkte mit den zugehörigen Nebenanlagen und ca. 89 Stellplätzen.

Explizit ausgeschlossen werden Wohnnutzungen, da diese mit der Zweckbestimmung des Sondergebiets und der Zielsetzung der Gemeinde nicht gewünscht sind.

6.2.2. Sondergebiet - Mobilfunk

Es dient dazu, den bestehenden Standort des Funkmastes planungsrechtlich zu sichern.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die absolute Grundfläche (GR) und die Höhe (AWH bzw. GH).

6.3.1. Grundfläche

Grundfläche für Gebäude, Anlieferungen wird mit 3.000 m² (dies entspricht einer GRZ von 0,33) festgesetzt. Dies liegt deutlich unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der gewerblichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO).

6.3.2. Versiegelung

Die „Versiegelungszahl“ wird als Grundflächenzahl bestimmt durch die Überschreitungsmöglichkeiten des in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen. Durch das Vorhaben müssen die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeit überschritten werden. So wird eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,80 festgelegt. Dies entspricht einer Überschreitung der Grundfläche um 167 % und das Erreichen der Kappungsgrenze von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO). Ferner wird bestimmt, dass die Stellplätze wasserdurchlässige errichtet werden müssen. Dies ergibt bei ca. 89 Stellplätzen eine Fläche von ca. 1.060 m², was wiederum einer GRZ von 0,117 entspricht. Dadurch können die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

Diese Überschreitung ist erforderlich um die gewünschten Stellplätze unterzubringen. Dabei hängt die Attraktivität eines Discounters von der Zahl der vorhandenen Stellplätze ab, die durchaus deutlich über dem nach gesetzlichem Bedarf²⁶ festgelegten Zahlen hinausgehen. Damit reagiert die Gemeinde auf das bisherige Verbraucherverhalten und die betriebswirtschaftlichen Erwägungen der Betreiber. So liegt der Bedarf für ein entsprechendes Betriebskonzept und die Standortentscheidung bei Discountern bei 800 bis 1.000 m² Verkaufsfläche und 100 bis 150 Stellplätzen²⁷. Die geplanten Stellplätze liegen unterhalb dieser gewünschten Mindestanzahl, wobei die Doppelnutzung/Synergieeffekte mit den Fachmärkten zu berücksichtigen sind.

²³ BVerwG, U. v. 29.09.1978 - 4 C 30.76, BRS 33 Nr. 11

²⁴ In Umkehrung BVerwG, Beschlüsse vom 11.05.1999 - 4 BN 15.99 - und vom 25.04.2002 - 4 BN 20.02

²⁵ So Kuschnerus „Der Standortgerechte Einzelhandel“ VHW-Verlag 2007 RdNr 238 2. Spiegelstrich

²⁶ Vgl. Anlage zur GaStellV

²⁷ Deutscher Städtetag, „Nahversorgung in den Städten – Aktuelle Herausforderungen und Handlungsempfehlungen“, Köln und Berlin, Juni 2005, Punkt 2

Im Übrigen handelt es sich **nicht** um eine Kleinsiedlungs-, reines oder allgemeines Wohngebiet oder Sondergebiet, das der Erholung dient, in denen nur Stellplätze für die durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig wären (vgl. § 12 Abs. 2 BauNVO).

6.3.3. Höhe

Um die Einbindung in den Ortsrand zu erhalten, werden sowohl die traufseitigen Außenwand als auch die Gebäudehöhen bestimmt.

6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, die bis an die Anbauverbotszone der Bundesstraße reichen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden, vom Ortsrand abgewandt, die Stellplätze festgesetzt. Weitere Ausnahmen werden für eine frei stehende Werbeanlage, drei Werbestelen und drei Fahnenmasten geschaffen.

Als Bauweise wird im Sondergebiet Discounter eine abweichende Bauweise, im Sondergebiet Mobilfunk eine offene Bauweise festgesetzt.

6.5. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die Einbindung und den Schutz des Ortes und Landschaftsbildes zu verbessern.

6.5.1. Straßenbegleitgrün

Das Begleitgrün zwischen Radweg und Stellplätzen des Discounters wird durch eine ein-reihige Hecke aus heimischen Kleinsträuchern gebildet. Die Pflanzenauswahl erfolgt aus der Liste Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, Teil C, 3.4.3.

6.5.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Als Ortsrandeingrünung wird nach Süden und Osten das Prinzip der Feldgehölzhecke weitergeführt, in dem eine 3-reihige Hecke gesetzt wird. Diese ist aus der Pflanzenliste auszuwählen. Im Abstand von höchstens 15 m ist ein heimischer Baum 1. Wuchsordnung gemäß Pflanzenliste zu setzen.

6.5.3. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Flächen der Feldgehölzhecke und der Eingrünung der Mobilfunkanlage bleiben erhalten und sind während der Baumaßnahme zu schützen.

6.5.4. Fassadenbegrünung

Die geschlossenen Fassaden, d.h. nicht mit Fenstern und Türen versehene Flächen der Gebäude, sind mit geeigneten heimischen Arten klimmend oder an Rankgerüsten zu begrünen. Die Pflanzen sind gemäß der Pflanzenliste auszuwählen.

6.5.5. Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur

Das Versickern von Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken festgesetzt. Es dient zu Entlastung des Mischsystems und neben der Grundwasserneubildung dem Hochwasserschutz.

Wegen der Bodenbeschaffenheit (Kies) ist das Versickern auf den Baugrundstücken schadlos möglich. Ein nach den technischen Bestimmungen erforderliches Mulden-Rigolensystem zur Entwässerung der Zufahrten und Stellplätze ermöglicht eine großflächige Versickerung über einen bewachsenen Bodenfilter und wirkt so einer punktuellen Schadstoffkonzentration durch das Oberflächenwasser entgegen.

Ferner wird für die Stellplätze die Art der Versiegelung mit Verwendung von bodenschonenden Befestigungen der Oberflächen festgelegt. Es dient dazu, die Abfließgeschwindigkeit des anfallenden Regenwassers zu verringern, die Versickerungsflächen zu vergrößern und ebenso dem Hochwasserschutz.

6.6. Verkehrsflächen

Für die Planung der „Aicher Straße“ wird ein Straßenraum festgesetzt. Dieser verjüngt sich, vom Kreisverkehr aus, ab der nördlichen Einfahrt auf 5,5 m. Diese Breite ist ausreichend um das Begegnen von PKW/PKW (4,75 m) bei normaler Geschwindigkeit und von LKW/PKW (5,5 m) bei reduzierter Geschwindigkeit zu ermöglichen.

Um das bestehende Biotop zu schützen und ausreichend Rückstaulänge zum Kreisverkehr zu erhalten werden die Ein- und Ausfahrten festgesetzt, wobei die südliche Ein- und Ausfahrt durch den Feld- und Waldweg bereits vorhanden ist. Ferner soll hierdurch ein direktes Zufahren von der Bundesstraße verhindert und das bestehende Biotop geschützt werden.

Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung wird in ihrem Bestand gesichert und wird als öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt, der auch für landwirtschaftlichen Verkehr dient. Gleiches gilt für die

überörtlichen Straßen (B 2 und FFB 2) - die nähere Umgebung des bestehenden Kreisverkehrs (gemäß Ausführungsplanung) wird überplant. Dabei wird zwischen Verkehrsfläche (Straßenrand zuzüglich 0,5 m) und Straßenbegleitgrün unterschieden.

Aus städtebaulichen Gründen (verkehrlich günstiger Anschlusses an eine übergeordnete Verkehrsstraße) wird die Lage der Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Auf Anregung des staatlichen Bauamtes²⁸ wird darüber hinaus noch festgesetzt, dass keine unmittelbaren Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße zugelassen werden.

Auf die Festsetzung von Sichtfeldern wird verzichtet, da hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen wird und die entsprechenden Richtlinien (RASt 06, RAS-K1, etc.) nur für Knotenpunkte, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen (Straßenkreuzungen) Anforderungen für Mindestsichtfelder vorgibt.

Im Rahmen des Ausbaus der Straße wird ein Spartengespräch unter Beteiligung der Stadtwerke Fürstenfeldbruck und der Telekom angeregt.

6.7. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und der baulichen Anlagen (wie Dachneigung, Dachform, Firstverlauf, Einfriedigung und Werbeanlagen) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum.

So werden insbesondere Werbeanlagen ausgeschlossen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, ferner wird wegen der Ortsrandlage (Wirkung in die freie Landschaft) der Standort des Werbepylons festgesetzt und bestimmt, dass die Werbeanlagen nur auf Teilen baulicher Anlagen (Fassaden) zulässig sind.

Um den Baukörper in Höhe und Fassadenbreite zu gliedern, wird nach Westen (zur Aicher Straße hin) eine Zäsur von mind. 5 m Breite und mind. 15 m Tiefe festgesetzt. Um für den Hochbauentwurf einen ausreichenden Gestaltungsraum zu belassen, wird es städtebaulich nicht für erforderlich gesehen, die genaue Lage zu verorten, sodass dies nach 70 m zu erfolgen hat.

6.8. Stellplätze

Die Gemeinde sieht es als städtebaulich erforderlich, die Lage der Stellplätze explizit festzusetzen. So wird ein großzügiger Bereich festgesetzt. Dadurch können ca. 86 Stellplätze und 3 Behindertenstellplätze errichtet werden.

6.9. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen für Gewerbegebiete werden nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt ein Abstand von 0,25 H bzw. mindestens 3 m. Sie dienen der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1. Anbauverbotszone

Die anbaufreie Zone/Bauverbotszone (Bundesstraße B 2 München Augsburg) wird als Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG) mit 20 m nachrichtlich, nur südlich der Bundesstraße²⁹, übernommen.

Aufgrund der Festsetzungen wird bestimmt, dass diese von baulichen Anlagen (Gebäude, Werbeanlagen, Stellplätze etc.) freigehalten werden müssen. Ferner weisen die neu zu pflanzenden Bäume einen Abstand von mehr als 10 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße auf.

7.2. Kartiertes Biotop

Auf Grund des Kartierungsmaßstabes von 1:25.000 für das Biotop wurde vom tatsächlichen Bestand eine Verschiebung der Lage um ca. 6 m festgestellt und in der Planzeichnung berichtigt.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1. Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der weiteren Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

²⁸ Im Rahmen des Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, Schreiben S 33-4322.2-B 2/FFB 2/FFB vom 12.01.2010

²⁹ Entlang der Kreisstraße wird auf die nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) verzichtet, da die betroffenen Flächen einerseits als Straßenbegleitgrün festgesetzt sind, andererseits außerhalb des Geltungsbereichs (Fl.-Nr. 2006 im Außenbereich) und Fl.-Nr. 330/55 im be

Ferner wird die Versorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfs verbessert.

8.2. Flächenverteilung Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Fläche für Landwirtschaft	ca. 8.830 m ²	55,4%
SO Mobilfunk (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 560 m ²	3,5%
Verkehrsflächen mit Feldweg	ca. 3.430 m ²	21,5%
Grünfläche mit Straßenbegleitgrün	ca. 3.125 m ²	19,6%
Summe Geltungsbereich	ca. 15.945 m²	100,0%

Tab. 4: Flächenverteilung Bestand

8.3. Flächenverteilung Neu

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Sondergebiet Discounter (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 9.045 m ²	56,7%
Sondergebiet Mobilfunk (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 570 m ²	3,6%
Straßenverkehrsfläche	ca. 4.355 m ²	27,3%
Straßenbegleitgrün	ca. 1.975 m ²	12,4%
Summe	ca. 15.945 m²	100,0%

Tab. 5: Flächenverteilung Neu

8.4. Versiegelung neu

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 15.945 m²	
SO Discounter (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 9.045 m ²	56,7%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 3.000 m ²	GRZ = 0,33
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 7.236 m ²	GRZ (§19IV) = 0,80
SO Mobilfunk (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 570 m ²	3,6%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 50 m ²	GRZ = 0,09
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 114 m ²	GRZ (§19IV) = 0,20
Summe Grundfläche Bauland	GR 3.050 m²	GRZ = 0,32
Summe Versiegelung Bauland	ca. 7.350 m²	76,4%
Straßenverkehrsfläche	ca. 4.355 m ²	27,3%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 11.705 m²	73,4%

Tab. 6: Maß der baulichen Nutzung

8.5. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich. Die Grundstücksflächen werden privatrechtlich gesichert.

Lagebezeichnung	Art	Größe
Fl.-Nr. 1771	Sondergebiet Discounter Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 348 m ² ca. 5 m Breite
Hierzu wurden bereits Vorgespräche mit den Eigentümern geführt.		
Fl.-Nr. 1772 Öffentliche Feld- und Waldwege	Sondergebiet Discounter	ca. 228 m ² gesamte Breite
	Sondergebiet Mobilfunk	ca. 12 m ²
Diese Fläche begründet keine Entschädigung, da das dienende Grundstück und das begünstigte Grundstück in gleichem Eigentum stehen.		

Tab. 7: Grunderwerb

8.6. Kosten

Durch die Verbreiterung der Verkehrsfläche ergibt sich eine Fläche von ca. 115 m² und die Pflanzung eines Baumes auf öffentlichem Grund entstehen der Gemeinde Kosten von ca. 27.500,- €.

8.7. Einziehung/Endwidmung der Verkehrsfläche

Es ist beabsichtigt eine Teilfläche des bestehenden Feld- und Waldweges „Drisselwendweg“, Fl.-Nr. 1772 der Gemarkung Mammendorf, gemäß Art. 8 Abs. 1 BayStrWG einzuziehen. Die verbleibende Teilfläche soll zur Ortsstraße aufgestuft werden. Ferner ist beabsichtigt eine Teilfläche der bestehen Feldweg „Aichweg“ (Feldhecke als kartiertes Biotop), Fl.-Nr. 389, der Gemarkung Mammendorf, gemäß Art. 8 Abs. 1 BayStrWG einzuziehen. Dies erfolgt durch ein eigenständiges Verfahren.

8.8. Flächennutzungsplan

Nachdem sich bei festgesetzten Baugebieten lediglich Randkorrekturen gegenüber der Darstellung des Flächennutzungsplans ergeben und an der räumlichen Zuordnung der Baugebiet festgehalten wird, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

9. Quellen

GEMEINDE MAMMENDORF

„FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MAMMENDORF“ I.D.F. VOM 26.06.1981

„LANDSCHAFTSPLAN MAMMENDORF“

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN

„REGIONALPLAN REGION 14“

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION

© KARTENGRUNDLAGE/LUFTBILD

BODENDENKMÄLER AUS BAYERNVIEWER-DENKMAL

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN) 2003: „EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG. BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT. EIN LEITFADEN (ERGÄNZTE FASSUNG)“. MÜNCHEN.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE:

BAYERNVIEWER DENKMAL, [HTTP://WWW.GEODATEN.BAYERN.DE/TOMCAT_FILES/DENKMAL_START.HTML](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION:

© KARTENGRUNDLAGE/LUFTBILD

BAYERISCHE WASSERWIRTSCHAFTSVERWALTUNG:

INFORMATIONSDIENST ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETER GEBIETE IN BAYERN,
[HTTP://WWW.GEODATEN.BAYERN.DE/BAYERNVIEWER-AQUA/](http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/)

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (HRSG.) 2005: „DER UMWELTBERICHT IN DER PRAXIS. LEITFADEN ZUR UMWELTPRÜFUNG IN DER BAULEITPLANUNG“

Mammendorf, 2. Dez. 2010

Johann Thurner
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner


Martin Lohde
Landschaftsarchitekt

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Zusammenfassende Erklärung
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Discounter“**

Datum i.d.F. vom: 18.08.2009, 01.12.2009, 13.04.2010,
04.05.2010, 20.07.2010, 26.10.2010, 07.12.2010

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

Umweltbericht: Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 53 01 03 Fax: 0 81 41 - 53 01 04

1. ZIEL UND ZWECK

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Versorgungssicherheit der Bevölkerung mit einem Discounter und kleineren Fachmärkten zu sichern. Ferner soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mammendorf Ost“ geändert werden um den neu gebauten Kreisverkehr (B 2, FFB 2 und Aicher Straße) planungsrechtlich zu sichern.

Hierzu werden zwei Sondergebiete (Discounter mit ca. 0,90 ha und Mobilfunk mit ca. 0,05 ha), örtliche Verkehrsflächen (ca. 0,43 ha) und Straßenbegleitgrün (ca. 0,20 ha) festgesetzt.

2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	18. August 2009
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	15. Dezember 2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	23. Dezember 2009 –
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	01. Februar 2010
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung	13. April 2010 und 04. Mai 2010
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	19. Mai 2010 –
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	21. Juni 2010
Abwägung	20. Juli 2010
Erneute eingeschränkte Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB)	23. September 2010 – 07. Oktober 2010
Abwägung	26. Oktober 2010
Wiederholte erneute eingeschränkte Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB)	19. November 2010 – 03. Dezember 2010
Abwägung und Satzungsbeschluss	07. Dezember 2010
Bekanntmachung (§ 10 BauGB)	

3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Schutzgut	Erheblichkeit
Klima und Luft hygiene	gering
Boden	hoch
Wasser	mittel
Tiere und Pflanzen	mittel
Landschaft	hoch
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 4 BauGB ist es erforderlich, bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet:

- Die Belange des Umweltschutzes,
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde auf.

Belang des Umweltschutzes	Art	Weise
Großflächiger Einzelhandel Kleinflächiger Einzelhandel	Abwägung 13.04.2010, 20.07.2010, 26.10.2010,-07.12.2010	Hinweis Nr. 3.10 Einzelhandelsgroßprojekte Keine Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte zulässig.
Hoher Versiegelungsgrad Anzahl der Stellplätze	Abwägung 13.04.2010	Begründung Nr. 6.3.2 Versiegelung Einhaltung der Ober- und Kappungsgrenzen von GRZ 0,8, Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze Notwendig wegen Verbraucherverhalten und betriebswirtschaftlichen Erwägungen
Artenschutz	Berücksichtigung 13.04.2010	Begründung – Nr. 4 Umweltbericht Nr. 4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen Schutzgut Tiere und Pflanzen
Erforderlichkeit der Neuausweisung	Abwägung 13.04.2010, 20.10.2010	Verweis auf die Standortuntersuchung Discounter und genehmigter 24. Änderung des Flächennutzungsplans
Versorgung mit Regenerativen Energien	Kenntnisnahme 13.04.2010	Durch die vorausgegangene städtebauliche Untersuchung wurden im Gemeindegebiet mögliche Standorte für einen Lebensmitteldiscounter untersucht. Ergänzung der Begründung
Denkmalpflege	Kenntnisnahme 13.04.2010	Nachrichtliche Übernahme Nr. 2.2 Bodendenkmale
Nähe zu landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen	Abwägung 13.04.2010, 20.07.2010	Ausreichender Abstand Betriebliche Entwicklung nach wie vor möglich Hinweis Nr. 3.9 Landwirtschaftliche Emissionen
Landschaftsbild Werbeanlagen	Abwägung 13.04.2010, 20.07.2010	Festsetzungen Nr. 9.5 Werbeanlagen Begrenzung in Größe, Anzahl und Lage
Eingrünung Vergrößerung nach Norden	Abwägung 13.04.2010	Wegen der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone ist eine Verlängerung der östlichen Ortsrandeingrünung zur Bundesstraße nicht möglich.
Verkehrliche Anbindung Geh- und Radweg	Kenntnisnahme 20.07.2010	Festsetzung Nr. 5.2 Geh- und Radweg Sicherung des vorhandenen Geh- und Radwegs
	Abwägung 20.07.2010, 07.12.2010	Ausreichende Anbindung an die vorhandenen Geh- und Radwege

Im Rahmen der Standortuntersuchung wurden verschiedene Anordnungen der Gebäude und Stellplatzanlage von verschiedenen Investoren geprüft.

Mammendorf, 21. Dez. 2010

Johann Thurner
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner


Martin Lohde
Landschaftsarchitekt