

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplans „Discounter“**

Datum i.d.F. vom: 18.01.2011, 29.09.2011

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

Inhalt:

1.	EINFÜHRUNG	2
2.	AUSGANGSITUATION	2
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	3
4.	VERFAHREN	6
5.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	6
6.	FESTSETZUNGEN	7
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8

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.

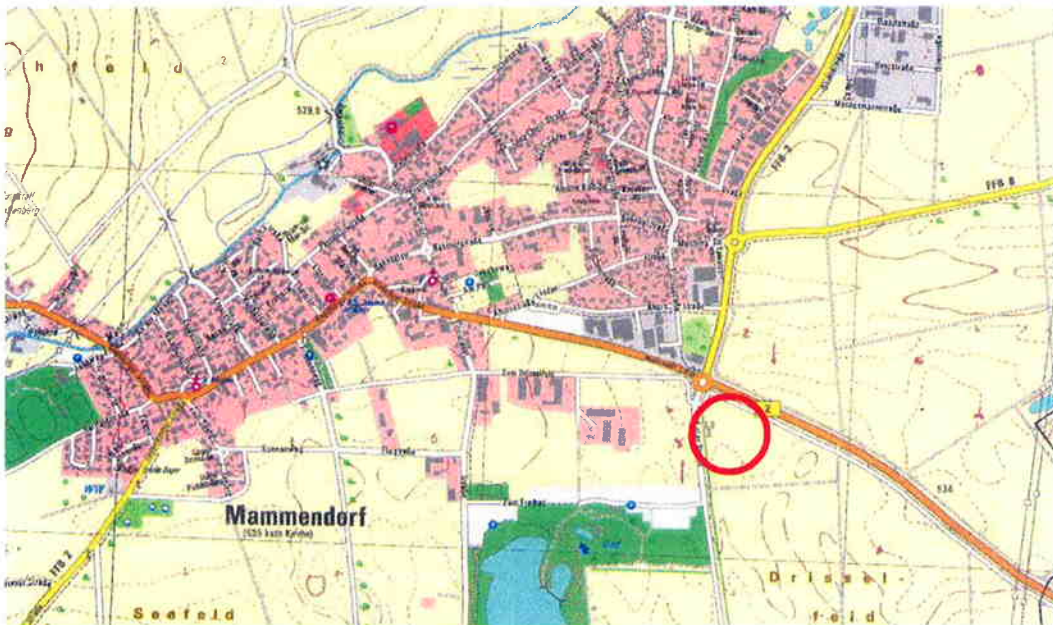


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK), © LVG Bayern

1.2. Anlass des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es im Sondergebiet Discounter, die gestalterischen Festsetzungen zur Dachform zu ändern und damit extensiv begrünte Dächer zuzulassen. Ferner soll der unverbindliche Hinweis zur Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten entfallen.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Größe des Änderungsgebietes

Der Änderungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 1773, 1774 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 1771 und 1771. Sie sind unbebaut und werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist kein Baumbestand vorhanden.

Das Gebiet ist eben (ca. 533,4 m ü.NN) und weist eine Kernabmessung von ca. 145 m auf 70 m (ca. 0,9045 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 östlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 387 und 389 und
- im Norden durch die südliche Grenze der Fl.-Nr. 372/1 (Geh- und Radweg entlang der B 2).

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 bzw. DTV₂₀₁₀ 11.537 Kfz/d und der Kreisstraße FFB 2 DTV₂₀₀₅ mit 5.106 Kfz/d bzw. FFB 2 DTV₂₀₁₀ mit 5.923 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 (Fl.-Nr. 1773/1) befinden sich zurzeit 15 Mobilfunk-Sendeantennen. Die Standortbescheinigung setzt in Hauptstrahlrichtung einen Sicherheitsabstand von 20,65 m und in vertikaler Richtung einen Abstand von 4,16 m bei einer Montagehöhe von 33,4 m fest.

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 nicht motorisierten 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 - Altheggenberg - 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.
- Die Fernmeldeversorgung erfolgt über das Netz der Telekom. Eine Breitbandversorgung ist mit 2 Mbit/s zu über 95 % gegeben¹.

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 Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Discounter“² und ist nach § 30 Abs. 1 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 25-mal geändert. Die 24. Änderung „Sondergebiet Discounter, Gewerbegebiete und Sondergebiet Mobilfunk“ wurde am 03.12.2009 vom Landratsamt Fürstenfeldbruck genehmigt³. Die 25. Änderung „Biogas- und Freiflächenphotovoltaikanlage“ am 14.05.2010 vom Landratsamt Fürstenfeldbruck genehmigt⁴. Die 26. Änderung „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ befindet sich momentan in Aufstellung.

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

¹ Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas, Datenabruf 01.2011

² i.d.F. vom 07.12.2010, bekannt gemacht am 22.12.2010

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

⁴ Schreiben vom 14.05.2010, Az. 21-610-10/3-25.FINPI.Änd.Mammendorf

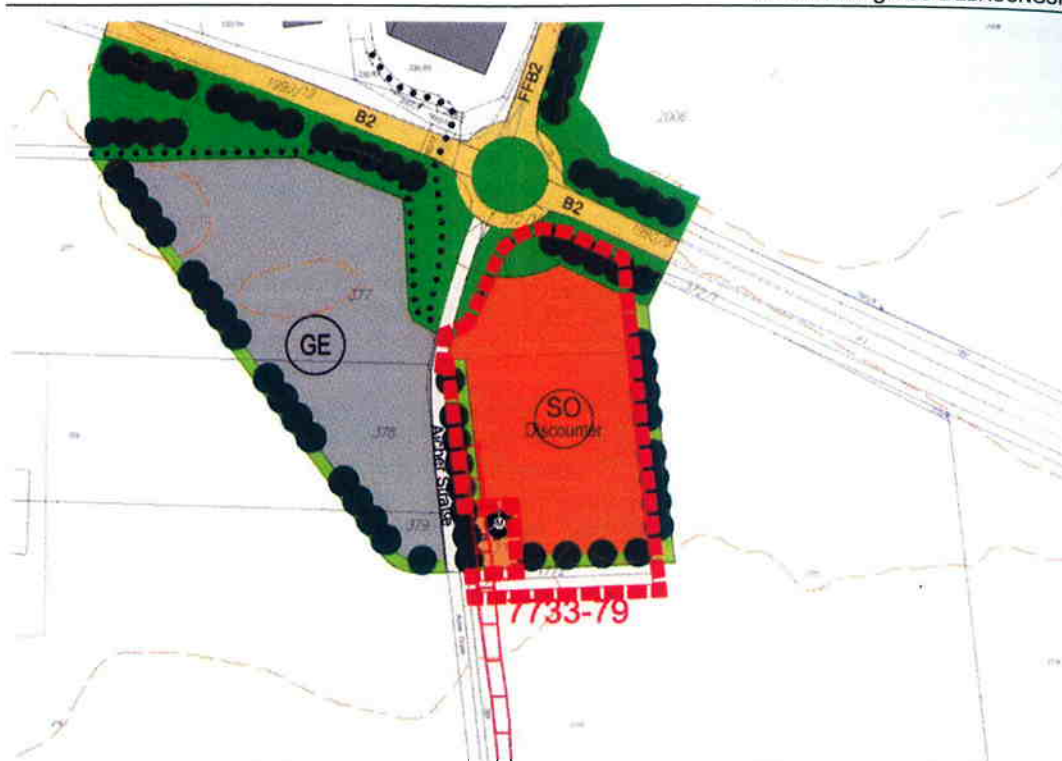


Abb. 2: Genehmigte 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit Überlagerung des Änderungsbereich (rot)

3.2.2. Bebauungsplan



Abb. 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Discounter“ i.d.F. vom 07.12.2010 mit Überlagerung des Änderungsbereichs (rot)

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplans „Discounter“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Dieser enthält im Wesentlichen für den Änderungsbereich folgende Festsetzung:

- Art der baulichen Nutzung: ein Sonstiges Sondergebiet Discounter zur Unterbringung von Discounter und Fachmarkt,
- Maß der baulichen Nutzung: mit einer zulässigen Grundfläche (GR 3.000 m²), Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (bis GRZ 0,80) und die Höhe (traufseitige Außenwandhöhe max. 6,5 m und die Gebäudehöhe max. 10,5 m),
- Überbaubare Grundstücksflächen: Baugrenzen und Umgrenzung für Flächen für Stellplätze,
- Abweichende Bauweise (offene Bauweise bis zu 125 m Länge) festgesetzt,

- Grünordnung: zu pflanzende Gehölze (Einzelbaum, Flächen zum Anpflanzen, Fassadenbegrünung) mit trifft Regelungen zu Oberflächengestaltung von Stellplätzen (wasserdurchlässige Beläge),
- Bauliche Gestaltung: Dachform (Sattel- oder Pultdächer, für kleine Flächen extensiv begrünte Flachdächer), Firstrichtung, Fassadengliederung, Einfriedung, Geländeänderungen und Werbeanlagen und
- Abstandsregelung: Anordnung der Bayerischen Bauordnung für Gewerbegebiete.

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). Unabhängig von der fliegerischen oder nichtfliegerischen Nachfolgenutzung des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck werden zukünftig die Baubeschränkungszone gemäß § 12 LuftVG entfallen, da diese nur für Flughäfen festgelegt werden können.

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 erklärt⁵.

Der Erlass des Bundesministers der Verteidigung⁶ 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 wurde tangiert (auf Höhe der Anbauverbotszonen) von der Lärmschutzzone Ca des militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck. Der Regionale Planungsverband hat in seiner Sitzung⁷ am 27.10.2009 die Fünfte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München (Zweiundzwanzigste Änderung) beschlossen. Durch ihr Inkrafttreten werden die Lärmschutzzone für den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck aufgehoben. Somit ergeben sich sowohl jetzt, als auch zukünftig keine Einschränkungen für die geplante Nutzung.

Mit der „Fünfte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München“ (Zweiundzwanzigste Änderung)⁸ wurde im Regionalplan 14 das Kapitel B „Siedlungswesen“ überarbeitet und die „Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung“ für Fürstenfeldbruck aufgehoben⁹.

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).

3.3.4. **Bodenfunde Denkmalschutz**

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege¹⁰ sind keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden. So sind in unmittelbarer Nähe (ca. 500 m) weder Bau-, Boden- oder Naturdenkmäler kartiert.

3.3.5. **Wasserwirtschaft**

Aufgrund des Datenabrufs beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern¹¹ sind keine "wassersensiblen Bereiche (Auen und Niedermoore)" und „festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ vorhanden.

⁵ Verfügung vom 18. Dezember 2009 – Ast 3.010 – Az 56-50-10

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

⁷ Beschluss 209. Sitzung des Planungsausschusses Top 1a, 27.10.2009

⁸ Veröffentlicht im Oberbayerischen Amtsblatt (OBABl) Nr. 12 / 2010 vom 18.06.2010, S. 107 ff

⁹ „Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck – Tektur 2“, München 11.05.2010

¹⁰ Bayernviewer Denkmal: http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Datenabruf Aug. 2010

¹¹ Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern,

<http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/>, Datenabruf Aug. 2010

4. VERFAHREN

4.1. Vereinfachte Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entschlossen. Da die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes (generelle Zulässigkeit von begrünten Flachdächern) und entfall eines Hinweises (Einzelhandelsgroßprojekt) von mindermem Gewicht ist und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

4.2. UVP/FFH Pflicht

Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn das Vorhaben eine Umweltprüfung nach der Anlage 1 des UVP-Gesetzes¹² oder nach Landesrecht unterliegt.

Zwar wird in der Anlage 1 unter 18.6¹³ ein entsprechendes bauplanungsrechtliches Vorhaben (großflächiger Einzelhandel) aufgeführt. Allerdings handelt es sich um keinen Außenbereich nach § 35 BauGB, da Planungsrecht nach § 30 Abs. 1 BauGB besteht. Auch handelt es sich bei dem Vorhaben nicht um ein Vorhaben das eine Umweltprüfung nach Landesrecht bedarf.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie¹⁴ oder der Vogelschutzrichtlinie¹⁵) beeinträchtigen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan keine Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL¹⁶ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.¹⁷

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche (mit GR 3.000 m²) und Höhe der baulichen Anlagen (AWH 6,5 m und GH 10,5 m) bleibt durch die Änderung unverändert erhalten. Sodass an der ursprünglichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Kat. I, Eingriffsschwere Typ. A und Faktor 0,45 bzw. Kat. II, Eingriffsschwere Typ. A und Faktor 1,0) und Verortung der externen Ausgleichsflächen (auf Teilen der Fl.-Nr. 2945), die auf Grundlage des Leitfadens¹⁸ erstellt wurde, keine Änderungen notwendig sind.

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Das städtebauliche grünordnerische Konzept und verkehrliche Konzept bleibt unverändert.

5.2. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz die Stadtwerke FFB GmbH, Fürstenfeldbruck.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Mammendorf.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung¹⁹. 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.

¹² Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

¹³ „18.6 Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 18.6.21.200 m² bis weniger als 5.000 m²,“

¹⁴ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen Abl. Nr. L 206 S. 7, zuletzt geändert durch Anhang III Nr. 30 ÄndVO (EG) 1882/2003 v. 29.09.2003 – Abl. Nr. L 284 S.1

¹⁵ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten ABI. Nr. L 103 S. 1, zuletzt geändert durch EU-Beitrittsakte 2003 v. 16.04.2003, ABI. Nr. L 236 S. 33

¹⁶ Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABI. EG Nr.LI 197 S. 30

¹⁷ BVerwG U 04.08.2009 4 CN 4.08

¹⁸ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“.

¹⁹ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

- 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 Fürstentum.
- Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken.
- Die Fernmeldeversorgung erfolgt über das Netz der Telekom. Eine Breitbandversorgung²⁰ 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.

6. FESTSETZUNGEN

6.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als sog. „Schichtenbepbauungsplan“, sodass nur die geänderten Festsetzungen und entfallender Hinweis aufgeführt werden. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (wie z.B. Anbauverbotszone, kartiertes Biotop) werden nicht noch mal aufgeführt, da diese bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthalten sind.

Die Planzeichnung setzt lediglich den Geltungsbereich der 1. Änderung fest.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zum Sondergebiet Discounter mit Fachmärkten bleibt unverändert erhalten.

Nachdem der rechtsverbindliche Bebauungsplan keine, einen großflächigen Einzelhandel einschränkende Festsetzung beinhaltet, sondern nur einen unverbindlichen Hinweis auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten, ist davon auszugehen, dass ein großflächiger Einzelhandel (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig ist.

Die Gemeinde Mammendorf hat für die Errichtung des geplanten Discounters am 15.02.2011 beim Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie einen Antrag auf Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. Art. 29 BayLPG gestellt.

Das Ministerium hat die beantragte Zielabweichung mit Bescheid vom 16.09.2011 für die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von 1.099,87 m², eines hieran angeschlossenen Bäckerei-Cafes mit einer Verkaufsfläche von 48,20 m² und zwei Verzehrereichen von insg. 120,28 m² sowie 95 Pkw-Stellplätzen im Bereich der Ostlichen Ortseinfahrt von Mammendorf zugelassen.

Die Größe der zulässigen Verkaufsfläche bestimmt sich:

- aus der Nutzungsanforderung des Investors,
- aus den Zielen der Landesplanung und
- aus dem Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung (Grundfläche, Versiegelung und Höhe) bleiben unverändert erhalten.

6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise

Die Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

6.5. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen; Fassadenbegrünung und Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur) bleiben unverändert erhalten.

6.6. Verkehrsflächen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Verkehrsflächen betroffen.

²⁰ Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas - <http://www.zukunft-breitband.de>

6.7. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild wurden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und der baulichen Anlagen (wie Dachneigung, Dachform, Firstverlauf, Einfriedigung und Werbeanlagen) getroffen. Diese beschränkten sich auf ein gestalterisches Minimum. Nun wird, nicht nur für untergeordnete Gebäudeteile, ein extensiv begrüntes Flachdach für zulässig erklärt. So führt die Zulässigkeit des Flachdach zu einer Reduzierung der Gebäudehöhe (von 10,5 m auf 6,5 m) und damit zu einer günstigeren Einbindung in das Landschaftsbild. Das extensive begrünte Flachdach hat positive Auswirkungen auf das Abflussverhalten des Oberflächenwassers (verlangsamt) und reduziert das kleinklimatische Aufheizungen der Dachflächen.

6.8. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen für Gewerbegebiete nach BayBO 2008 bleiben erhalten.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Auswirkungen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes und dessen Verwirklichung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der weiteren Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

7.2. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Sondergebiet Discounter (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 9.045 m ²	100,0%
Summe	ca. 9.045 m²	100,0%

Tab. 1: Flächenverteilung

Die Flächenverteilung bleibt unverändert.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 9.045 m²	
SO Discounter (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 9.045 m ²	100,0%
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
Summe Grundfläche Bauland	GR 7.236 m²	GRZ = 0,80
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 7.236 m²	80,0%

Tab. 2: Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, hier die Grundfläche und Versiegelung, bleiben unverändert.

7.4. Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

Mammendorf, 25. Nov. 2011

Johann Thurner
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner