

**Gemeinde Mammendorf  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Satzung zur  
2. Änderung des Bebauungsplanes  
„Eitelsrieder Straße“**

**Fassung vom:** 23.07.2019, 17.09.2019, 26.05.2020

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

**Präambel:**

Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß

§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9, §10, § 13 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diese **2. Änderung des Bebauungsplanes**, als **SATZUNG**.

**Inhalt:**

	Planzeichnung Änderungsbereich A i.d.F. vom 26.05.2020
	Planzeichnung Änderungsbereich B i.d.F. vom 26.05.2020
A <sub>A+B</sub>	Geänderte Festsetzungen durch Planzeichen in den Änderungsbereichen A und B
A <sub>B</sub>	Geänderte Festsetzungen durch Planzeichen in den Änderungsbereichen B
	Erläuterung der Nutzungsschablone
	Bestandsangaben, Zeichenerklärungen und Hinweise
B <sub>A+B</sub>	Geänderte und ergänzte Festsetzungen durch Text in den Änderungsbereichen A und B
B <sub>B</sub>	Geänderte und ergänzte Festsetzungen durch Text in den Änderungsbereich B
C	Ergänzte Hinweise
	Verfahrensvermerke

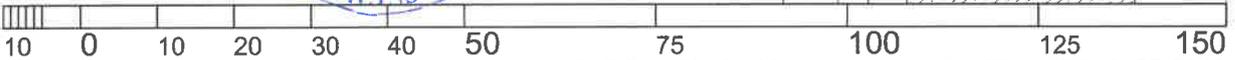
Planzeichnung Änderungsbereich A i.d.F vom 26.05.2020



ausgefertigt  
Mammendorf,  
*J. Heckl*  
.....  
Josef Heckl  
1. Bürgermeister



**NORD**  
M: 1/1000



Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 05-2019  
[http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen\\_Viewing.pdf](http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf)

Planzeichnung Änderungsbereich B i.d.F vom 26.05.2020

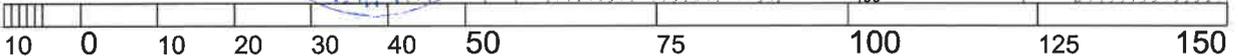


ausgefertigt 16. Juli 2020  
Mammendorf,

*Josef Heckl*  
Josef Heckl  
1. Bürgermeister



**NORD**  
M: 1/1000

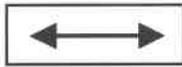


Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 05-2019  
[http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen\\_Viewing.pdf](http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf)

**A<sub>A+B</sub> Geänderte Festsetzungen durch Planzeichen in den Änderungsbereichen A und B**

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes

entfällt:



Firstrichtung der Hauptgebäude

**A<sub>B</sub> Geänderte Festsetzungen durch Planzeichen in den Änderungsbereichen B**

Dorfgebiet, siehe auch Ziffer B<sub>B</sub> 2.3



Erd- und Dachgeschoss  
zwei Vollgeschosse<sup>1</sup> als Höchstmaß, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss



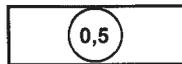
Erd-, Ober- und Dachgeschoss  
zwei Vollgeschosse als Höchstmaß



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, hier z.B. 0,5



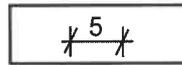
zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,45



Baugrenze



Umgrenzung von Flächen für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach)



Maßangabe in Metern, hier z.B. 5 m



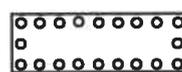
Bäume zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume (Birken), die die den Qualitätskriterien entsprechen und erhalten werden, können angerechnet werden



Bäume zu erhalten, hier Eichen



Satteldach, (siehe auch Ziffer B<sub>A+B</sub> 6.2)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, hier zweireihige Heckenpflanzung aus heimischen Laubgehölzen überstellt mit zwei Laubbäumen. Vorhandene Laubbäume (Birken), die die den Qualitätskriterien entsprechen und erhalten werden, können angerechnet werden

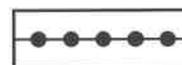
Pflanzabstand: 1 St. je 1,5 lfm, versetzte Anordnung in Reihen,

Qualität: Mindestgröße der Sträucher: v. Str<sup>2</sup>. 4 Tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm

Mindestgröße der Laubbäume: StU<sup>3</sup> 16-20 cm



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, hier Bäume und Sträucher  
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind durch Laubbäume und heimische Laubgehölze nach zu pflanzen.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

<sup>1</sup> vgl. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO

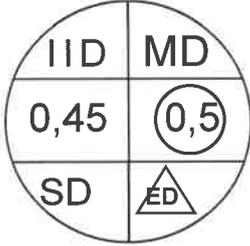
<sup>2</sup> Str. 4 Tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm: verpflanzter Strauch, 4 Triebe mindestens 60 cm bis 100 cm Höhe

<sup>3</sup> StU: Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe

### Bestandsangaben, Zeichenerklärungen und Hinweise

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummer, hier z.B. 321/2
	Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 22
	Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Münchener Straße
	Bestehender Fahrbahnverlauf außerhalb des Änderungsbereichs
	Abzubrechendes Gebäude
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Eitelsrieder Straße“ i.d.F. vom 08.03.1996 und dessen 1. Änderung i.d.F. vom 20.10.1998

### Erläuterung der Nutzungsschablone

<p>z.B. Zahl der Geschosse, Dachgeschoss nur als Nicht- Vollgeschoss zulässig</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier ein Vollgeschoss</p> <p>Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>Dachform, hier Satteldach</p>		<p>Dorfgebiet</p> <p>Art der baulichen Nutzung, hier z.B. Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>nur Einzel- und Doppelhaus zulässig</p>
---	--	--

### B<sub>A+B</sub> Geänderte und ergänzte Festsetzungen durch Text in den Änderungsbereichen A und B

1. Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt mit ihren geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den Bebauungsplan „Eitelsrieder Straße“ i.d.F. vom 08.03.1996 und dessen 1. Änderung i.d.F. vom 20.10.1998. Im Übrigen gelten die nicht geänderten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Eitelsrieder Straße“ i.d.F. vom 08.03.1996 und dessen 1. Änderung i.d.F. vom 20.10.1998 fort.
4. **Garagen und Stellplätze**
  - 4.1 Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:
    - je Wohnung 1 ½ Stellplätze.
 Ergibt sich bei der Berechnung der herzustellenden Stellplatzzahl eine Bruchzahl, so ist diese auf eine ganze Zahl aufzurunden (=>notwendige Stellplätze).  
  
 Zusätzlich ist bei Mehrfamilienhäusern, ab 4 Wohnungen, zu der Zahl der notwendigen Stellplätze 10 % für Besucher herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der Besucherstellplatzzahl eine Bruchzahl, so ist diese auf eine ganze Zahl aufzurunden (=>notwendige Besucherstellplätze).  
  
 Der Stellplatzbedarf ist für die notwendigen Stellplätze und notwendigen Besucherstellplätze getrennt zu ermitteln. Die Stellplatzanzahl für weitere Nutzungen richtet sich nach der Anlage zur GaStellV<sup>4</sup>.
  - 4.3 Oberirdische Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

<sup>4</sup> **GaStellV:** Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)

- 4.5 Im straßenseitigen Vorfeld (Flächen zwischen Baugrenze bzw. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gehsteighinterkante) entlang der Münchner Straße sind oberirdische Stellplätze unzulässig.  
~~Die Pkw-Stellflächen und Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.~~
- 4.7 Zwischen überdachten Tiefgaragenzufahrten, Garagen und Carport (Stellplätze mit Schutzdach) und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten<sup>5</sup> von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- 4.8 Im Bereich von Stellplätzen, Zu- und Ausfahrten von überdachten Tiefgaragenzufahrten, Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Einfriedungen zulässig.

## 6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

### 6.1 entfällt

~~Mauern und Außenwände werden verputzt unter Ausschluss künstlich stark gemusterter oder mit Glimmer versetzter Putzarbeiten. Sichtbeton ist nur an untergeordneten Bauteilen wie Stützen, Konsolen u.ä. zulässig. Bei Stützmauern an Tiefgaragenabfahrten und dgl. kann werksteinmäßig behandelte Sichtbeton verwendet werden.~~

- 6.2 Als Hauptdachform sind nur Satteldächer zulässig, bei denen die Hauptdachneigung von 38° bis 48° beträgt. Asymmetrische abgeschleppte Giebel und Satteldächer mit verschiedenen geneigten Dachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst der Satteldächer hat über die längere Seite des Gebäudes zu verlaufen, wobei Doppelhäuser als ein Gebäude gelten.  
Ausgenommen hiervon sind, bei einer Bebauung mit zulässigen IID, auch Walm- und Zeldächer als Hauptdachform zulässig, wobei die Hauptdachneigung von 15° bis 20° betragen muss.

Kniestöcke, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Sparrenoberkante sind bei zulässigen ID bis max. 0,75 m, im Bereich des Zwerchgiebels bzw. Querhauses bis max. 2,25 m und bei zulässigen IID nur bis max. 0,3 m zulässig.

Bei zulässigen ID sind Zwerchgiebel, auch in Form von Fassadenbündigen oder vortretenden Querhäusern, zulässig; deren Breite darf in Summe mit Dachgauben je Dachseite höchstens 1/3 der Firstlänge betragen.

Ausnahmsweise können zur architektonischen Gliederung der Traufseite bei zulässigen IID Zwerchgiebel, sowie auch Fassadenbündige oder vortretende Querhäuser, zugelassen werden.

Satteldachgauben sind zulässig, wenn ihre Ansichtsfläche (von der Traufseite des Hauptdaches angesehen) im Einzelfall 1,5 qm nicht übersteigt.

Der Abstand von Gauben untereinander und von Traufe, Grat und Kehle muß mindestens 1,0 m, vom First 2,5 m betragen. Die Dachneigung muß der jeweiligen Neigung der Hauptdachfläche angeglichen werden.

Schleppgauben bedürfen einer Neigung des Hauptdaches von mehr als 38 Grad.

Dachgauben sind in Farbe und Material der Dachdeckung anzupassen.

#### es entfällt:

~~Die Breite des Hauptgiebels darf 12,5 m nicht überschreiten.~~

~~Dachflächenfenster sind mit einer Gesamtfläche von max. 1/30 der jeweiligen Einzeldachfläche zulässig. Die Glasfläche eines Einzeldachflächenfensters darf max. 1,0 m<sup>2</sup> betragen.~~

~~Ausgeschnittene Flächen für Dachterrassen sind unzulässig.~~

~~Der Abstand von Dachflächenfenstern von First, Traufe, Grat und Kehle muss mind. 1,5 m betragen.~~

### 6.3 entfällt:

~~Zusammenhängende Nachbargaragen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen und in der Höhenentwicklung exakt aufeinander abgestimmt werden.~~

- 6.5 Untergeordnete Bauteile, z.B. Erker, Balkone, dürfen die Baugrenzen und Baulinien überschreiten, sofern sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 8 BayBO einhalten.

- 6.7 Auf überdachten Tiefgaragenzufahrten, Garagen einschließlich deren Nebenräume bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 7° als Mindestmaß und bis 40° als Höchstmaß zulässig, wobei nicht freistehende Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude die gleiche Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude aufweisen müssen.  
Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, wenn diese extensiv begrünt werden.

<sup>5</sup> im Sinne von § 2 Abs. 1 GaStellV

**8 Grünordnung****8.1 entfällt**

~~Im gesamten Plangebiet ist im Einzelfall jedem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan M = 1:100 beizufügen, der u.a. auch die Bepflanzung von Tiefgaragen, Dachterrassen etc. nachweisen muß.~~

~~Besonderes Augenmerk ist dem straßenseitigen Vorfeld (Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) zu widmen. Diese Flächen sind mit mindestens 50 % als Wiesen und Pflanzflächen im Wechsel mit Wegen und platzgestaltenden Elementen auszubilden. Mauern und Wände sind mit rankenden Pflanzen zu verschönern.~~

~~Die Wege vor Gebäudefronten sind an den Grundstücksgrenzen mit den Nachbarn abzustimmen und zu verknüpfen.~~

**8.3 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind:**

- als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen und
- je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mit mindestens einem Laubbaum mit der Mindestgröße StU: 16 - 18 cm zu bepflanzen. Vorhandene Laubbäume, die den Qualitätskriterien entsprechen und erhalten werden, sowie durch Planzeichen festgesetzte zu pflanzende Bäume sind anrechenbar.

**B<sub>B</sub> Geänderte und ergänzte Festsetzungen durch Text im Änderungsbereich B****2 Art der baulichen Nutzung**

2.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Spielsalons und dergleichen sind im Dorfgebiet unzulässig.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

3.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

**4. Garagen und Stellplätze****4a. Nebengebäude**

Je Baugrundstück ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ein Nebengebäude bis zu einer Brutto-Grundfläche von maximal 12 m<sup>2</sup> und einem Brutto-Rauminhalt<sup>6</sup> bis zu 25 m<sup>3</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dieses muss zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten und außerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung liegen.

**9. Einfriedungen**

Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, wobei Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Tiefe von 4,0 m zulässig sind.

**11. Beschränkungen bzw. Bedingungen****11.2 Befestigte Flächen**

Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.

**13. Abstandsflächen**

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

<sup>6</sup> im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO

**C Ergänzte Hinweise**

## 12. Grundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Gemeinde Mammendorf im Gauß-Krüger-Koordinatensystem (GK4) zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## 13. Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes<sup>7</sup> und die Broschüre „Radon in Gebäuden“<sup>8</sup> des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

## 14. Landwirtschaftliche Nutzfläche

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.

## 15. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben vom 22.09.1994, **insbesondere auf § 1 Nr. 3**, wird hingewiesen.

## 16. Bodendenkmäler

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## 17. Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB<sup>9</sup> hingewiesen.

## 18. Artenschutzrechtliche Belange

Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäischen geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechsen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG (mit Ausnahme von Hornissen und Biber) gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Generell sollte vor Baumaßnahmen wie Abbruch von Gebäuden, Dach- und Fassadensanierungen, Maßnahmen der Wärmedämmung etc., rechtzeitig durch Fachleute geprüft werden, ob Quartiere oder Tiere (insbesondere Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten) vorkommen. Gegebenenfalls müssen die Baumaßnahmen in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung).

Gleiches gilt bei Fällung, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen).

<sup>7</sup> § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....“

<sup>8</sup> Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018, [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

<sup>9</sup> **AGBGB**: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 299 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

## 19. Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986<sup>10</sup> ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung<sup>11</sup> erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von gesammeltem Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.

Gegen ggf. auftretendes Schicht- und hohes Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern; hierzu sollte vor Baubeginn ein hydrologisches Gutachten (Grundwasserflurabstand und Druckverhältnisse des Grundwassers) erstellt werden.

## 20. Abstellplätze für Fahrräder

Es wird empfohlen, in unmittelbarer Nähe des Hauseinganges überdachte ebenerdige Fahrradstellplätze zu errichten.

## 21. Brandschutz

Bei der Bebauung des rückwärtigen Grundstücks Fl.-Nr. 321/2 (Münchener Straße Nr. 22) hat der Bauherr bei Vorlage eines Bauantrages ein Gutachten eines Brandschutzsachverständigen vorzuweisen, mit dem nachgewiesen werden kann, dass eine Erreichbarkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche im Falle eines Feuerwehreinsatzes gewährleistet werden kann.

ausgefertigt  
Mammendorf,

16. Juli 2020



Josef Heckl  
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner



<sup>10</sup> DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

<sup>11</sup> NWFreiV „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl NR. 21/2008 S. 777ff

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in den Sitzungen vom 23.07.2019 und 17.09.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 17.09.2019 hat in der Zeit vom 18.03.2020 bis 30.04.2020 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 26.05.2020 wurde vom Gemeinderat am 26.05.2020 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Mammendorf, den **21. Juli 2020**

.....  
Josef Heckl  
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am **17. Juli 2020** ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Mammendorf, den **21. Juli 2020**

.....  
Josef Heckl  
1. Bürgermeister

**Gemeinde Mammendorf  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung zur  
2. Änderung des Bebauungsplanes  
„Eitelsrieder Straße“**

**Fassung vom:** 17.09.2019, 26.05.2020

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

**Inhalt:**

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	7
4.	Verfahren	10
5.	Planerische Konzeption	11
6.	Planinhalt	12
7.	Auswirkung der Planung	16
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	17

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Plangebiets

Die beiden Änderungsbereiche befinden sich im Siedlungsbereich von Mammendorf, am südöstlichen Ortsrand, südlich der Münchner Straße (Bundesstraße B2) und beidseitig der Eitelsrieder Straße.

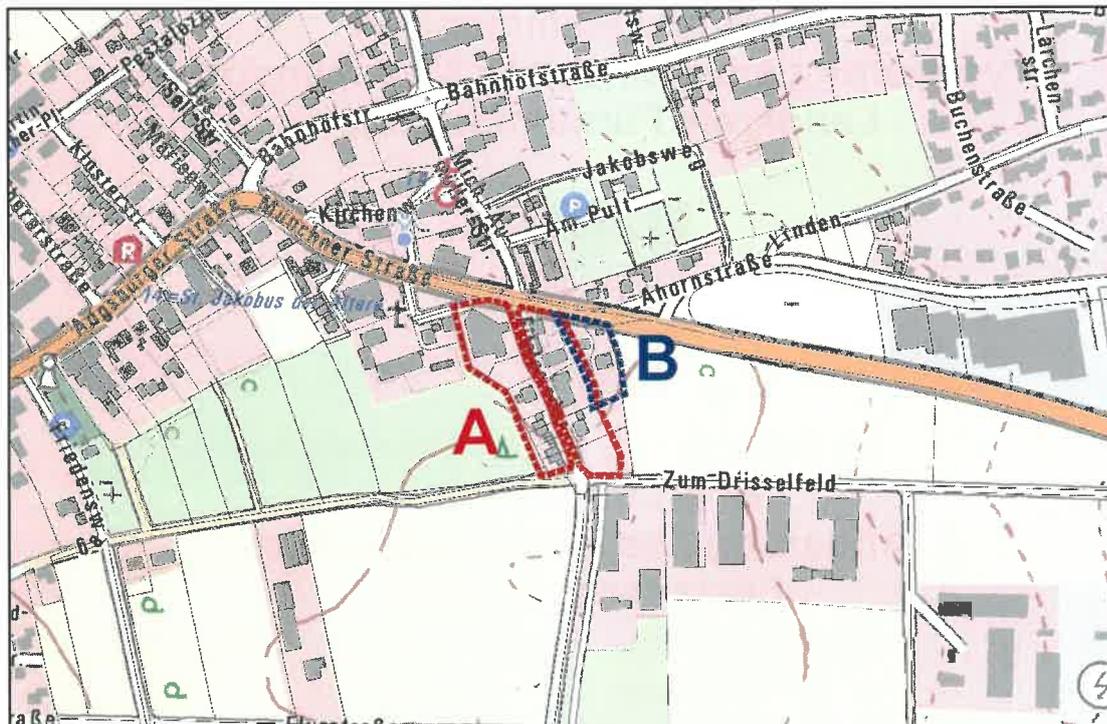


Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Ortskarte (DOK 2018), rot: Änderungsbereich A, blau: Änderungsbereich B, Kartengrundlage: Geodatenbasis © BVV

### 1.2. Ziel und Zweck der Änderung

Die Gemeinde möchte als Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches ein noch gering genutztes Grundstück (Münchner Straße Nr. 22) einer angemessenen baulichen Nutzung zuführen und aufgrund des Bauwunsches (Münchner Straße Nr. 20) die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten erhöhen. Hiermit wird ein Beitrag zur Befriedigung der allgemeinen Nachfrage nach Wohnungen im Großraum München geleistet. Im Zuge dessen soll im gesamten „Dorfgebiet“ der geänderte Stellplatzschlüssel der Gemeinde umgesetzt und gestalterische Regeln verschlankt werden.

Damit sollen die Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), die Anforderung an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sowie der sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) berücksichtigt werden. Gleichzeitig soll den Belangen der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 8b BauGB) Rechnung getragen werden

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das „Dorfgebiet“ (ca. 11.865 m<sup>2</sup>) geringfügig (um ca. 375 m<sup>2</sup>) vergrößert.

## 2. AUSGANGSITUATION

### 2.1. Abgrenzung und Größe

Die zwei Änderungsbereiche liegen innerhalb des Bebauungsplanes „Eitelsrieder Straße“ mit dessen 1. Änderung:

- Der **Änderungsbereich A** umfasst bis auf den **Änderungsbereich B** das festgesetzte „Dorfgebiet“ mit einer Fläche von ca. 9.820 m<sup>2</sup>.
- Der **Änderungsbereich B** besteht aus den Fl.-Nrn. 321/3 (Münchner Straße Nr. 20), 321/2 (Münchner Straße Nr. 22) und 1990/2 mit einer Fläche von ca. 2.045 m<sup>2</sup>.

Die Änderungsbereiche werden insgesamt im Wesentlichen begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Fl.-Nr. 230/31 (private Zufahrt), 230/32 und /25 (straßenbegleitender Gehweg),
- im Osten durch die westliche Grenze der Eitelsrieder Straße (Fl.-Nr. 230/46), der landwirtschaftlichen Fläche (Fl.-Nr. 322) bzw. der östlichen Grenze der Fl.-Nrn. 5/3 und 5/5 (private Grünfläche),

- im Süden durch die nördliche Grenze der Fl.-Nr. 5/3 (private Grünfläche) sowie der Fl.-Nrn. 5/6, 296 (Straßenbegleitgrün),
- im Westen durch die östliche Grenze der Eitelsrieder Straße (Fl.-Nr. 230/46), der landwirtschaftlichen Fläche (Fl.-Nr. 7) bzw. einen von ca. 1,7 m bis ca. 4,1 m tiefen Streifens und der Wohnbebauung (Fl.-Nr. 7/2, Münchner Straße Nrn. 14/14a).

Die Grundstücke in den Änderungsbereichen sind, bis auf die Fl.-Nr. 5/4 (südlich der Eitelsrieder Straße Nr. 5), sowohl mit ein- bis zweigeschossigen Gebäude mit Satteldach, eingeschossigen Garagen und Nebengebäuden, als auch mit landwirtschaftlichen Nutzgebäuden bebaut. Das Gebäude mit dem erdgeschossigen Einzelhandel (Fl.-Nr. 3, Eitelsrieder Straße Nr. 3) in der Betriebsform eines Lebensmittel-Discounters weist einem Flachdachanteil aufweist.

Es sind vier Doppelhaushälften (Eitelsrieder Straße Nrn. 6/8/10/12), fünf Wohngebäude und zwei landwirtschaftliche Hallen sowie ein gemischt genutztes Gebäude (Einzelhandel/Wohnen) jeweils als Einzelhäuser vorhanden.

Die bauliche Gestaltung weist überwiegend Satteldächer auf mit Ziegel- und Betonsteindeckung. Die Fassadengestaltungen sind nicht einheitlich und weist die typischen Gestaltungselemente und -materialien (insbesondere Putz und Holz) der Entstehungszeit der Gebäude auf.

Die Freiflächen sind, bis auf das Grundstück des Einzelhandels, mit einem typischen Gehölzbestand von Hausgärten geprägt.

Im **Änderungsbereich B** sind straßenraumprägend entlang der Münchner Straße auf Fl.-Nr. 321/3 (Nr. 20) zwei Eichen mit einem Stammumfang<sup>1</sup> von ca. 2,8 m und ca. 2,5 m und auf Fl.-Nr. 321/2 (Nr. 22) eine Esche mit einem StU von ca. 0,7 m vorhanden. Entlang der östlichen Grenze der Fl.-Nr. 321/2 befindet sich nördlich zunächst Thujen, Eiben sowie überwiegen, auf Stock gesetzte Buchen sowie junger Gehölzaufwuchs. Im südlichen Teil der Fl.-Nr. 321/2 (ehem. private Grünfläche) sind entlang der Grundstücksgrenzen vier Birken und zwei Lärchen vorhanden.

Der Änderungsbereich ist als eben zu bezeichnen und liegt auf einer Geländehöhe von ca. 534,0 m ü.NN (im Nordwesten) bis 535,0 m ü.NN (im Süden).



**Abb. 2:** Digitales Orthophoto (DOP20 vom 06.05.2018) Kartengrundlage: Geodatenbasis © BVV, mit Nutzungen (mittelrot: Wohnnutzung, rot: Garagen/Nebengebäude, blau: Landwirtschaft, orange: Einzelhandel, cyan: Gewerbe-/Handwerk) und Änderungsbereiche (rot)

Da die Vegetation in den Änderungsbereich bis auf das Grundstück des Einzelhandels überwiegend durch Hausgärten geprägt ist. So kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass vereinzelter Baumhöhlen, Dach- und Fassadenspalten, Querfugen, o.Ä., als Nistmöglichkeit für bestimmte Arten, insbesondere Gebäude bewohnender Vögel und Fledermäusen, dienen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die ökologische Funktion dieser von möglichen Vorhaben betroffenen potentiellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleiben.

<sup>1</sup> Stammumfang (StU) gemessen in einem Meter höhe

Eine Notwendigkeit für umfassenderer weiterer Erhebungen wird nicht für erforderlich gesehen, da die Umsetzung der Baumaßnahmen einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen und eine derartige Untersuchung nur eine Momentaufnahme darstellt.

Generell ist jedoch vor Baubeginn (Abbruch von Gebäuden, Dach- und Fassadensanierungen, Maßnahmen der Wärmedämmung etc.) rechtzeitig durch Fachleute zu prüfen, ob Quartiere oder Tiere am Gebäude vorkommen und ob ggf. Artenschutzmaßnahmen eingeplant werden müssen. Gleiches gilt bei Fällung, Gehölzrückschnitten bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen.

## 2.2. Vorbelastung des Plangebietes

### 2.2.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

Der Gemeinde Mammendorf liegen keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vor. Bei der Erfassung der Altlasten durch das SG Abfallrecht im Landratsamt Fürstenfeldbruck wurden im Bereich der Gemeinde 12 ehemalige Gruben erfasst. Diese Gruben werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Eine Erfassung der Altstandorte wurde noch nicht durchgeführt.

### 2.2.2. Kampfmittel

Der Gemeinde Mammendorf liegen keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung vor.

### 2.2.3. Verkehrsgeräusche

Auf den Änderungsbereich wirken die Geräuschemissionen der nördlich verlaufenden Münchner Straße (Bundesstraße B 2) ein. Die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße weist eine innerörtliche Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit mit 50 km/h auf.

Straße	Zählstellennummer	DTV_Kfz <sup>2</sup>	SV	Veränderung	Prozentuale Veränderung
B 2 DTV <sub>1995</sub>	77329200	8028	392	k.a.	k.A.
B 2 DTV <sub>2000</sub>		8094	399	+66	+ 0,8 %
B 2 DTV <sub>2005</sub>		7875	548	-219	- 2,7 %
B 2 DTV <sub>2010</sub>		7864	625	-11	- 0,1 %
B 2 DTV <sub>2015</sub>		7717	395	-147	- 1,9 %

Tab. 1: Straßenverkehrszählung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Eitelsrieder Straße“ wurden die Verkehrsgeräusche mit der Festsetzung Ziffer B 12 Immissionsschutz<sup>3</sup> berücksichtigt. Sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden konnten.

Für das neu zu errichtende Gebäude auf dem südlichen Teil der Fl.-Nr. 321/2 (ehem. private Grünfläche) ergeben sich, bei einer überschlägigen Beurteilung anhand der vorhandenen Verkehrsmenge aus dem Jahr 2015 mit tags 463 Kfz/h, nachts 85 Kfz/h und einem Lkw-Anteil von 5,1 %) und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, sowie einem senkrechten Abstand zur Straßenmitte von 52 m - bei freier Schallausbreitung – überschlägig Beurteilungspegel im Dachgeschoss von ca. 58 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Damit können die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (Dorfgebiet) sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV mit 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts (Dorfgebiet) für das neue rückwärtige Gebäude eingehalten bzw. unterschritten werden.

### 2.2.4. Landwirtschaftliche Emissionen

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein noch tätiger landwirtschaftlicher Betrieb (Fl.-Nrn. 1 und 2, Münchner Straße Nr. 18) mit Ackerbau. Auf Fl.-Nr. 5 an der Eitelsrieder Straße nördlich der Hausnummer 5 befindet sich mit der landwirtschaftlichen Halle ein Betriebsteil des südlich an den Geltungsbereich anschließenden landwirtschaftlicher Milchviehbetriebes mit Rinderhaltung, Nachzucht sowie zusätzlichem Futter- und Ackerbau (Fl.-Nr. 496, Eitelsrieder Straße 13). Östlich hiervon ist ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb (Fl.-Nr. 495, Zum Drisselfeld Nr. 2) mit Ackerbau vorhanden.

Von den bestehen Betrieben und den östlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen können durch Windverfrachtung auch bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Während der Saisonarbeiten bzw. des Erntebetriebs können Lärmbelastungen auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr abends und auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Da der Außenbereich nach § 35 BauGB dazu dient, privilegierte Vorhaben wie landwirtschaftliche Betriebe unterzubringen, müssen Eigentümer von Wohnhäusern, wie hier vorhanden, im Randgebiet zum

<sup>2</sup> Quelle: BAYGIS-Kartendienst, Datenabruf: 10-2019

<sup>3</sup> „Zum Schutz vor Verkehrslärm ist entlang der Münchner Straße pro Wohneinheit max. 1 Aufenthaltsraum zur Münchner Straße hin zulässig. Für diesen Aufenthaltsraum ist zusammen mit dem Bauantrag der rechnerische Nachweis über den ausreichenden Schutz gegen Außenlärm entsprechend der DIN 1409 - Schallschutz im Hochbau - (Ausgabe Nov. 1989) vorzulegen.“

Außenbereich generell mit der Ansiedlung solcher Betriebe rechnen. Insofern ist ihre Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit gegenüber einer Wohnnutzung, die sich inmitten einer Ortslage befindet, deutlich herabgesetzt.

### 2.2.5. Gewerbebetriebe

Innerhalb des Geltungs- bzw. Änderungsbereichs befindet sich auf Fl.-Nr. 3 (Eitelsrieder Straße Nr. 2) ein Lebensmittel-Discounter und nördlich des Geltungsbereichs auf Fl.-Nr. 13 (Michael-Aumüller-Straße Nr. 1) ein Getränkemarkt. Von diesen gehen Gewerbegeräusche durch die Warenanlieferung, Haustechnik und Parkplatznutzung aus.

### 2.2.6. Glockenläuten

Nördlich des Geltungs- bzw. Änderungsbereichs in ca. 80 m Entfernung befindet sich die denkmalgeschützte Pfarrkirche „St-Jakobus der Ältere“. Bei den Glocken (kirchlichem Glockengeläut) handelt es sich um eine nach dem BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlage, sodass für den Betreiber entsprechende Pflichten (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BImSchG) bestehen. Wobei nach höchststrichterlicher Rechtsprechung das liturgische Glockengeläut einer Kirche im herkömmlichen Rahmen regelmäßig keine erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG ist, sondern eine zumutbare, sozialadäquate Einwirkung.

### 2.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt unverändert:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Münchner Straße (Bundesstraße B 2) und Eitelsrieder Straße.
- für Fußgänger und Radfahrer über die räumliche Trennung durch einen gemeinsamen Geh- bzw. Radweg entlang der Münchner Straße und einen einseitigen Gehweg westlich der Eitelsrieder Straße,
- für den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen „Michael-Aumüller-Straße“ bzw. „Pfarrkirche“ und „Münchner Straße“ in ca. 70 m Entfernung (Buslinien 838 Tegernbach – Buchenau und 839 Tegernbach – Fürstenfeldbruck, sowie 8800 Anrufsammeltaxi).
- Verkehrsrechtlich liegen keine Anordnungen vor, sodass für die Münchner Straße (Bundesstraße B 2) und die Eitelsrieder Straße innerorts eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt.

### 2.4. Energie-Atlas Bayern

Der Energie-Atlas Bayern zeigt folgende Ressourcen auf:

- Potentiale aus Abwärme und Wasserkraft sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.
- Potentiale aus Biomasse (Strom und Wärme) sind in näherer Umgebung vorhanden (Biogasanlage). Die Entfernung beträgt im Mittel ca. 500 m.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde)“ bewertet.  
Das geothermische Potential wird durch die Ersteinschätzung<sup>4</sup> für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Münchner Straße Nr. 20) bei Erdwärmesonden als „möglich (Einzelfallprüfung)“, für Erdwärmekollektoren und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.165 - 1.179 kWh/m<sup>2</sup> und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.650 - 1.699 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit von 3,4 m/s in 10 m Höhe ermittelt.

### 2.5. Natürliche Grundlagen

#### 2.5.1. Bodenart, Bodentyp

Als Bodenart ist „sandiger bis schluffiger Kies oder kiesiger Sand bis Lehm“ angegeben und als Bodentyp „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“<sup>5</sup>.

#### 2.5.2. Natürliche Radon-222-Aktivität

„Radon [Radon-222/<sup>222</sup>Rd], ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“<sup>6</sup>  
„Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m<sup>3</sup>], weil das radioaktive Gas

<sup>4</sup> [www.energieatlas.bayern.de/thema\\_geothermie/oberflaeche/anleitung.html](http://www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html), Datenabruf 11/2019

<sup>5</sup> Umwelt Atlas Bayern, Sandortauskunft Erdwärmekollektoren, Münchner Straße 22, Datenabruf 11/2019“

<sup>6</sup> [http://www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon\\_node.html](http://www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html)

durch die Luftbewegung im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft.<sup>7</sup>

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie<sup>8</sup> wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m<sup>3</sup> (§ 124 StrlSchG<sup>9</sup>) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung<sup>10</sup> hat das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit und Pflege, als zuständige Landesbehörde, noch bis zum 31.12.2020 Zeit, Gebiete festzusetzen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen die Referenzwerte nach § 124 StrlSchG oder § 126 StrlSchG überschreitet, liegen diese Gebietsinformationen noch nicht vor.

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz<sup>11</sup> eine **Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von 59,6 kBq/m<sup>3</sup>** in der Bodenluft (in einem Meter Tiefe); damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet II<sup>12</sup>** einstufen.

Es wird auf den seit dem 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....“. Ferner wird auf die Broschüre „Radon in Gebäuden“<sup>13</sup> des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom April 2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration wird verwiesen.

### 2.5.3. Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind nicht vorhanden. Die Entfernung zur Maisach (Gewässer 3. Ordnung) im Nordwesten beträgt ca. 525 m und zum ehem. Baggersee am Freibad ca. 470 m.

### 2.5.4. Grundwasser

Westlich in ca. 690 m Entfernung befindet sich die Grundwassermessstelle Mammendorf 503<sup>14</sup>.

Für den westlich in ca. 105 m Entfernung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Mammendorf Süd“ konnte ein Bemessungswasserstand von 532,1 m ü.NN abgeleitet werden. In den Hinweisen<sup>15</sup> des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird von einem festgestellten höchsten Grundwasserstand von 532,2 m ü.NN (ohne Gewähr) ausgegangen. Aufgrund der Geländehöhe von ca. 534,0 m ü.NN (im Nordwesten) bis 535,0 m ü.NN (im Süden) muss von einem niedrigen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

In der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände<sup>16</sup> ist **keine** Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten

### 2.5.5. Klimadaten

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe beträgt:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr<sup>17</sup>): 13 bis <14 °C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr\*): 2 bis <3 °C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr\*): >550 bis 600 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr\*): >350 bis 400 mm

## 2.6. Eigentumsverhältnisse

Die in den Änderungsbereichen liegenden Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

<sup>7</sup> Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“<sup>7</sup> vom, 11/2019, [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

<sup>8</sup> Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

<sup>9</sup> **StrlSchG**: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)

<sup>10</sup> **StrSchV**: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034)

<sup>11</sup> [www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl\\_Radon-222-](http://www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl_Radon-222-) in der Bodenluft (Prognose), Datenabruf 04-2018

<sup>12</sup> Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG): Radonvorsorgegebiete I: 20 bis 40 kBq/m<sup>3</sup>, Radonvorsorgegebiete II: 40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>, Radonvorsorgegebiete III über 100 kBq/m<sup>3</sup>,

<sup>13</sup> [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

<sup>14</sup> Geländehöhe 533,85 m ü.NN mit Jahresganglinien seit 1972 mit dem höchsten Wert von 532,19 m ü.NN, dem niedrigsten Wert 528,33 m ü.NN und dem Mittelwert von 530,33 m ü.NN

<sup>15</sup> Bebauungsplan „Eitelsrieder Straße“ Hinweis C 3

<sup>16</sup> [www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe\\_grundwasserstaende/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm), Stand: 06-2018

<sup>17</sup> Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

### 3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

#### 3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 26.06.1981 wurde von der Regierung von Oberbayern<sup>18</sup> genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan 29-mal<sup>19</sup> geändert, und neunmal berichtigt. Die 32. Änderung „Erweiterung Gewerbegebiet“ wird gerade vorbereitet.

Der Änderungsbereich ist seit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes<sup>20</sup> überwiegend als „Dorfgebiet“ mit GFZ-Werten von 0,4, 0,5, 0,6 bis 0,7 und für den südlichen Teil der Fl.-Nr. 321/2 als „private Grünfläche“ dargestellt. Überlagert wird der Änderungsbereich mit den Symbolen für „Bäume zu erhalten“ bzw. „Bäume zu pflanzen“.

Umgeben wird der Änderungsbereich im Uhrzeigersinn von Norden durch „überörtliche Hauptverkehrsstraße vorhanden“ darüber hinaus durch „Dorfgebiet“ (GRZ 0,7 bzw. 0,6), im Osten und Süden durch „Flächen für die Landwirtschaft“ und im Westen zunächst als „Flächen für die Landwirtschaft“ und dann durch „Dorfgebiet“ (GRZ 0,8).

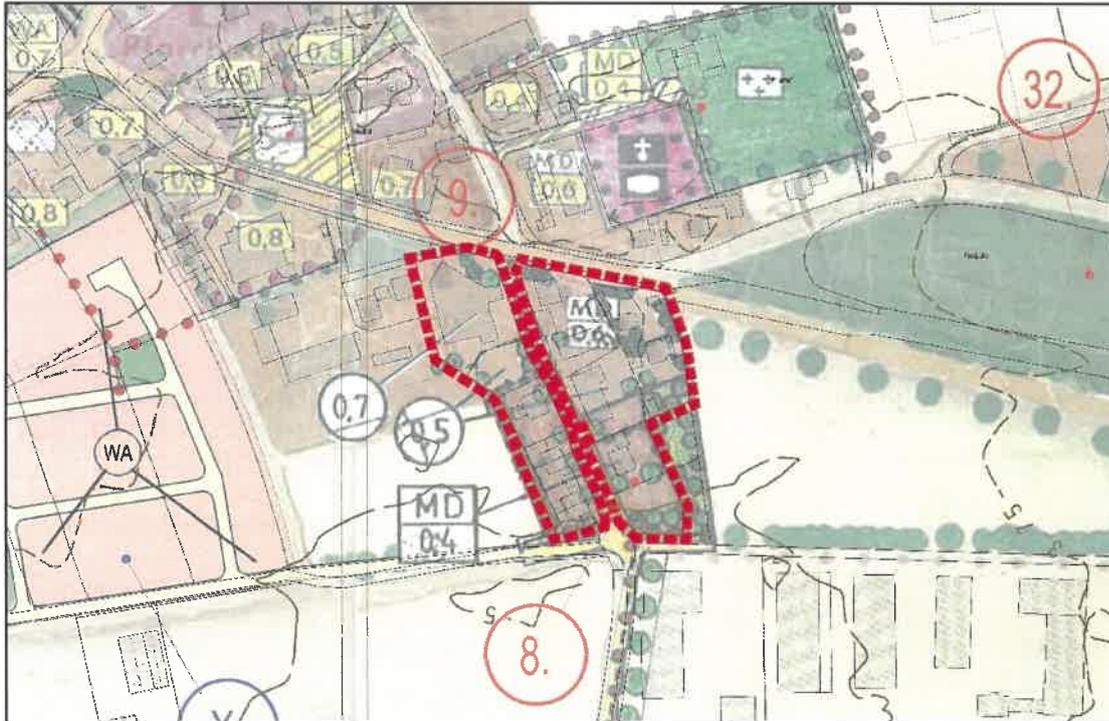


Abb. 3: Synopsen-Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit Änderung (rot: Änderungsbereiche)

#### 3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Eitelsrieder Straße“ i.d.F. vom 08.03.1996 und dessen 1. Änderung i.d.F. vom 20.10.1998 setzt für den **Änderungsbereich A** und den **Änderungsbereich B** Folgendes fest:

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Dorfgebiet“ (§ 5 BauNVO 1990) festgesetzt, wobei Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Spielsalons und der gleichen nicht zulässig sind.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,35, 0,45, 0,55 bis 0,6) zuzüglich der 50 % Überschreitungsregelung für Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (damit Gesamt-GRZ von 0,525 über 0,675 bis zur Kappungsgrenze von 0,8) bestimmt, darüber hinaus über die Geschossflächenzahl (GFZ 0,4, 0,5, 0,6 und 0,7 inkl. der Flächen von Räumen die nach Größe und Eigenart die Anforderungen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen erfüllen) sowie die Gebäudeform (ID bzw. IID) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse (Z=2),
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über grundstücksbezogene Baugrenzen und im Bereich der 1. Änderung über Baulinien und Baugrenzen, sowie Umgrenzung von Flächen für Garagen, Tiefgaragen bzw. Stellplätze (1. Änderung) bestimmt. Durch untergeordnete Bauteile (wie Erker, Balkone) dürfen die Baugrenzen überschritten werden. Als Bauweise wird die offene Bauweise zum Teil nur mit den Hausformen des Einzel- und Doppelhauses bestimmt.

<sup>18</sup> Bescheid vom 11.03.1981 Nr. 420-6101 FFB 16-1/80

<sup>19</sup> 1. bis 19. Änderung, 21. bis 31. Änderung

<sup>20</sup> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, vom 24.11.1987

- Für Garagen und Stellplätze wird die Anzahl in Abhängigkeit von der Hausform, der Art der Nutzungseinheiten und deren Größe (im Wesentlichen ein Stellplatz bis unter 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Stellplätze über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und die Lage bezogen auf Tiefgaragen (innerhalb der Baugrenzen und Flächen für Tiefgaragen), Garagen (innerhalb der Baugrenzen und festgesetzten Flächen für Garagen) und Stellplätze (im Wesentlichen auf dem gesamte Baugrundstück) festgelegt.
- Zur Erschließung werden im Bereich der Münchner Straße die Zufahrtsbreiten (i.d.R. max. 6,0 m) festgelegt und zur Höhenlage wird die max. Höhe der OK FFB mit 0,3 m über der Erschließungsstraße bestimmt.
- Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden Regelung zu den Fassaden (Ausschluss von künstlich stark gemustertem bzw. mit Glimmer versehenem Putz und Sichtbeton, sowie Verbot von Asbestzement-, Kunststoff- und Blechverkleidungen sowie von Glasbausteinen), zu Dachform (Satteldach von 38-48 Grad), zur Breite des Hauptgiebels (max. 12,5 m), zur Höhe des Kniestockes (max. 0,75 m bei Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss und max. 0,30 m bei Gebäuden mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss), zu Art und Größe von Dachgauben, zur Größe von Dachflächenfenstern, durch das Verbot von Dachterrassen und durch eine sogenannten „Windhund“-Festsetzung für zusammenhängende Nachbargaragen getroffen.
- Für Werbeanlagen wurde eine Genehmigungspflicht (Art 72 BayBO 1996) eingeführt. Generell werden einzelne Arten (Leuchtreklamen mit Lichtunterbrechung) und die Größe bzw. Lage (über 1 m<sup>2</sup> in einer Höhe von 3,5 m) für unzulässig erklärt.
- Die Grünordnung bestimmt neben der Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes, dass mindestens 50% des Baugrundstücks als Wiesen- und Pflanzfläche auszubilden sind. Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume werden mit Planzeichen und textlich festgesetzt. Ferner sind die durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern (je 5 m<sup>2</sup> eine Pflanze 5 % davon als Baum) zu gestalten.
- Für Einfriedungen wird die Art (Holz- und Maschendraht) und Höhe (1,2 m) festgelegt, wobei im Vorgartenbereich zur Münchner Straße keine Einfriedungen zulässig sind.
- Bei der Anlage von Kinderspielplätzen wird auf die DIN 18034 „Spielplätze und Freiflächen zum Spielen; Grundlagen und Hinweise für die Objektplanung“ Fassung 10-1988 und die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBL. Nr. 7/8 v. 27.6.1976) verwiesen.
- Als Beschränkungen und Bedingungen wird angeordnet, dass das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versichern ist und Stellplätze und Garagenzufahrten wasserdurchlässig herzustellen sind.
- Hinsichtlich des Immissionsschutzes in Bezug auf die Verkehrsgeräusche der Münchner Straße (Bundesstraße B 2) wird bestimmt, dass max. ein Aufenthaltsraum zur Münchner Straße zulässig ist und ein schalltechnischer Nachweis nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ Fassung 11-1989 zu erfolgen hat.

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Bayerische Bauordnung von 1992 zugrunde lag, sind die gesetzlichen Abstandsregelungen nach Art. 6 bzw. Art 7 BayBO 1992 zu berücksichtigen.

Mit der 1. Änderung i.d.F. vom 20.10.1998 wurde neben der Neukonfiguration der Baukörper auch klargestellt, dass für gewerbliche Flächen der Mittelwert der damals gültigen Richtlinien für den Stellplatzbedarf (IMBek. v.12.02.1978, MAB1. 2181) anzuwenden ist.



Abb. 4: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Eitelrieder Straße“ und „Michael-Aumüller-Straße“ mit deren Änderungen (rot: Änderungsbereiche)

Ferner befindet sich der einfache Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ i.d.F. vom 06.11.2018 in Aufstellung. Dieser trifft für das gesamte Gemeindegebiet von Mammendorf Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze, zu der Lage der Tiefgaragenzufahrten, Garagen und Carports sowie, zu Nebengebäuden und Einfriedungen.

### 3.3. Landschaftsplan

Die Gemeinde Mammendorf besitzt seit Oktober 2002 einen Landschaftsplan<sup>21</sup>.

Der Landschaftsplan stellt den Änderungsbereich im Norden entlang der Münchner Straße als bestehendes „Dorfgebiet“ und im Süden beidseits der Eitelrieder Straße als bestgehendes „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. eine ca. 10 m x ca. 15 m große Fläche als „örtliche Grünfläche“ (südliche Fl.-Nr. 321/2) dar.

### 3.4. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde Mammendorf hat folgende örtliche Bauvorschriften bzw. Satzungen erlassen:

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

### 3.5. Weitere Rechtsvorschriften

#### 3.5.1. Wasserwirtschaft

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“<sup>22</sup> liegt der Geltungsbereich im nicht überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Dieses Gebiet liegt außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" und auch außerhalb des "wassersensiblen Bereichs (Auen und Niedermoore)". Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten, liegen nicht vor.

#### 3.5.2. Denkmalschutz

Aufgrund Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege<sup>23</sup> sind im Geltungsbereich keine Denkmäler kartiert eingetragen.

Im Umfeld sind folgende Bau- bzw. Bodendenkmäler kartiert:

- D-1-79-136-2 nördlich in ca. 80 m Entfernung  
*Kath. Pfarrkirche St. Jakob, im Kern romanischer Saalbau mit dreiseitig geschlossenem Chor und nördlichem Flankenturm, spätgotischer Umbau um 1418, Turmobergeschoss 1688, Barockisierung 1796/97, 1903 Langhaus verlängert; mit Ausstattung. Benehmen hergestellt.*
- D-1-7732-0133 nördlich in ca. 65 m Entfernung

<sup>21</sup> Jörg Jessacher, Landschaftsarchitekt BDLA, Längenmoos, 19.11.2002

<sup>22</sup> Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, [www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/](http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/) Datenabruf 10-2019

<sup>23</sup> Bayernviewer Denkmal: [http://www.geodaten.bayern.de/tomcat\\_files/denkmal\\_start.html](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html), Datenabruf 07/2017

*Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Jakobus d.Ä. in Mammendorf und ihres Vorgängerbaus. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.*

- D-1-7733-0289 nördlich in ca. 65 m Entfernung  
*Siedlung und Handwerksareal vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.*

### 3.5.3. Anbauverbot-/Anbaubeschränkungzone

Die nördliche angrenzende Bundesstraße B 2 (Münchner Straße) liegt im Abschnitt 1260. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im sogenannten „Erschließungsbereich“. Damit ist weder einem Anbauverbot noch eine Anbaubeschränkung nach § 9 FStrG gegeben.

## 4. VERFAHREN

### 4.1. Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entschlossen, da die Änderung die planerischen Grundgedanken und damit auch die Grundzüge der Planung nicht berührt.

### 4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz<sup>24</sup>) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 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-RL<sup>25</sup> handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Da eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB somit **nicht** erforderlich sind (§ 13 Abs. 3 BauGB), wird hiervon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie<sup>26</sup> oder der Vogelschutzrichtlinien<sup>27</sup>) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie<sup>28</sup>) zu beachten wäre.

### 4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Durch die Änderung von ca. 375 m<sup>2</sup> festgesetzter „privater Grünfläche“ in ein „Dorfgebiet“ mit einer GRZ von 0,45 sowie einer sog. Gesamt-GRZ auf 0,675 ergibt sich ein Eingriff. Da die „private Grünfläche“ am südwestlichen Eck bereits mit einem grenznahen Garagengebäude mit Zufahrt bebaut ist, ergibt sich eine entsprechend geringere Eingriffsfläche.

Für die Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“<sup>29</sup> herangezogen.

Der Ausgangszustand wird als strukturarmer Zier- und Nutzgarten bzw. intensiv beanspruchter Garten bewertet und in die **Kategorie I** eingestuft. Die Eingriffsschwere wird bei einer festgesetzten GRZ von

<sup>24</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

<sup>25</sup> Richtlinie **2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

<sup>26</sup> Richtlinie **92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193)

<sup>27</sup> Richtlinie **79/409/EWG** des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1)

Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

<sup>28</sup> Richtlinie **2012/18/EU** des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

<sup>29</sup> Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003

größer 0,35 und einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad dem **Typ A** zugeordnet. Hieraus ergibt sich eine Faktorenschere von 0,3 bis 0,6.

Als Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung wird der Eingriff gemindert:

- Begrenzung der versiegelten Flächen auf ein geringes Maß (Obergrenze des § 17 BauNVO für MD von GRZ 0,6 und GFZ 1,2) sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Erhaltung der Eingrünung am Ortsrand zur freien Landschaft hin. Im Norden mit der Festsetzung zur „Bindung zum Erhalt“ und im Süden zum „Anpflanzung“, sowie die Regelungen zur Durchgrünung.
- Einbindung der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild mit Festsetzung des eingeschossigen Gebäudes mit Dach (ID) und einem Kniestock von 0,75 m.

Damit wird als Faktor 0,3 für ausreichend erachtet.

Vorhandene Fläche	Bestand	Größe	Festsetzung	Engriffschwere	Faktor	benötigte Ausgleichsfläche
private Grünfläche	Kat. I	305 m <sup>2</sup>	Dorfgebiet	Typ A	0,3	92 m <sup>2</sup>
Garagengebäude mit Zufahrt	Kat. 0	70 m <sup>2</sup>		Typ A	0	0 m <sup>2</sup>
<b>Summe der auszugleichenden Fläche</b>						<b>92 m<sup>2</sup></b>

**Abb. 5: Ermittlung und Berechnung der Ausgleichsflächengröße**

Die Gemeinde misst dem Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ein höheres Gewicht zu als einer vollständigen Kompensation. So verzichtet sie auf eine eigenständige Ausgleichsfläche. Die Beibehaltung der Festsetzungen zur Grünordnung bzw. die Ergänzung mit Flächen zum Anpflanzen mit ca. 90 m<sup>2</sup> sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Änderung zu kompensieren.

## 5. PLANERISCHE KONZEPTION

### 5.1. Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept

Das städtebauliche, verkehrliche und grünordnerische Konzept wird beibehalten.

### 5.2. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Cerveteristraße 2, Fürstenfeldbruck erfolgen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Mammendorf.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Dorfgebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3, einer festgesetzten Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,7 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h<sup>30</sup>.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung<sup>31</sup> ist leitungsgebunden mit mehr als 30 Mbit/s und zu über 95 % und durch LTE mit Mehr als 6 Mbits/s zu über 95 % gesichert.

### 5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Mammendorf. Die Kläranlage in Mammendorf stammt aus dem Jahr 1992, verfügt über eine Belebungsanlage mit gemeinsamer Schlammstabilisierung und ist auf eine Ausbaugröße von 10.000 Einwohnerwerten ausgelegt.
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt - wie bisher - dezentral auf den Grundstücken oberflächlich über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder, bei eingeschränkten Verhältnissen über unterirdische Anlagen (flache Rigolen oder Rohrrigolen). Nach Aussage der Grundstückseigentümer sind bei der Versickerung in den Kiesboden bislang keine Probleme aufgetreten.
- Die Müllentsorgung (Restmüll) erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstenfeldbruck (AWB). Ein kleiner Wertstoffhof befindet sich an der Ahornstraße (REWE) in ca. 600 m Entfernung.

### 5.4. Vorbeugender Brandschutz

Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Mammendorf (Augsburger Straße Nr. 52) befindet sich westlich in ca. 1,15 km Entfernung und verfügt u.A. über ein Hubrettungsfahrzeug (DLK18/12).

<sup>30</sup> Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

<sup>31</sup> [www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/breitband-vor-ort.html](http://www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/breitband-vor-ort.html), Datenabruf 03/2018

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt.

Das auf der rückwärtigen Fl.-Nr. 321/2 geplante Gebäude befindet sich ganz oder zu größten Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt.

Art. 5 Abs. 1 BayBO verlangt, dass zu rückwärtigen Gebäuden insbesondere für die Feuerwehr eine „geradlinige Zu- oder Durchfahrt“ zu schaffen ist, es sei denn, dass Gründe des Feuerwehreinsatzes dies nicht erfordern.

Zu der Stellungnahme des Kreisbrandrates im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB führt der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 26.02.2020 beschlussmäßig folgendes aus:

*„Hinsichtlich der erforderlichen Erreichbarkeit eines Gebäudes ist sich die Gemeinde der Problematik bewusst und daher wird in der Begründung entsprechend darauf hingewiesen. Weiterhin wird folgendes angemerkt:*

*Der Bauherr hat bei Vorlage eines Bauantrages ein Gutachten eines Brandschutzsachverständigen vorzuweisen, mit dem nachgewiesen werden kann, dass eine Erreichbarkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche im Falle eines Feuerwehreinsatzes gewährleistet werden kann.“*

Der Planer wird beauftragt, im Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) liegen nicht vor. 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. PLANINHALT

### 6.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als sog. „Schichtenbepbauungsplan“, sodass nur die geänderten Festsetzungen aufgeführt werden. Dabei werden in den Planzeichnungen die geänderten verwendeten Festsetzungen und Hinweise erläutert. In den textlichen Regelungen werden nur die geänderten Festsetzungen und Hinweise in entsprechender Nummerierung aufgeführt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes zurückgegriffen. Sind Festsetzungen und Hinweise nicht explizit geändert und ergänzt worden bzw. in der Planzeichnung nicht dargestellt, gelten die des ursprünglichen Bebauungsplans i.d.F. vom 08.03.1996 mit dessen 1. Änderung i.d.F. 20.10.1998 fort.

Die **Änderungsbereiche A** und **Änderungsbereiche B** umfassen nur das festgesetzte Dorfgebiet und die rückwärtige private Grünfläche auf Fl.-Nr. 321/2, da für die Verkehrsflächen und die übrigen Grünflächen kein Änderungsbedarf besteht.

### 6.2. Art der baulichen Nutzung (Änderungsbereich B)

Das Dorfgebiet mit den entsprechenden Nutzungsausschlüssen bleibt im **Änderungsbereich A** und auch im **Änderungsbereich B** bestehen und wird um die ehem. private Grünfläche auf Fl.-Nr. 321/2 erweitert. Die Prägung wird durch den landwirtschaftlichen Betrieb Fl.-Nrn. 1 und 2 (Münchner Straße Nr. 18) und auf Fl.-Nr. 5 (Eitelsrieder Straße nördlich Hausnummer 5) als Teil des landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl.-Nr 496 (Eitelsrieder Straße Nr. 13) angenommen.

#### Ausgeschlossene Nutzungen-

- Wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gegeben, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für nicht zulässig erklärt. Dies ist erforderlich, um eine Störung der Nachbarschaft, insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Nachtstunden, zu verhindern.
- Neu ausgeschlossen werden die allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da es sich bei Mammendorf nicht um keinen Fremdenverkehrsort handelt und diese somit mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar sind.

### 6.3. Maß der baulichen Nutzung (Änderungsbereich B)

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich im **Änderungsbereich B**, wie bisher, durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z). Dies wird verbunden mit den gestalterischen Regelungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Hinblick auf die (Haupt-)Dachform, die (Haupt-) Dachneigung, des Kniestocks und zum Teil (ID) durch Regelung zur Ausgestaltung eines Vollgeschosses im Dachgeschoss.

#### 6.3.1. Grundflächen- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Grund- und Geschossflächenzahlen werden, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorhanden, mit einer GRZ von 0,45 und GFZ 0,5 unverändert beibehalten und auf den südlichen Bereich der Fl.-Nr. 321/2 (ehem. privaten Grünfläche) ausgedehnt.

Die vorhandene Festsetzung zur Anrechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen (Nicht-Vollgeschosse)<sup>32</sup> wird sprachlich dem Wortlaut des § 20 Abs 3 Satz 2 BauNVO angepasst. Die Anrechnungsvorschrift dient einerseits dazu Auswirkungen auf vorhandene oder geplante Wohnfolgeeinrichtungen und die Überlastung gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen zu vermeiden und andererseits die Gleichbehandlung innerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei beibehalten. Entsprechend dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept mit der zweigeschossigen Bebauung IID entlang der Münchener Straße und dem Beginn der Eitelsrieder Straße und der eingeschossigen Bebauung ID an der Eitelsrieder Straße zum Ortsrand wird festgehalten. Für den südlichen Teil der Fl.-Nr. 321/2 (ehem. private Grünfläche) wird deshalb eine Bebauung mit eingeschossiger Bebauung ID festgesetzt.

### 6.3.2. Versiegelung

Da bereits heute die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die Überschreitungsmöglichkeit (mit 50 vom Hundert) für die Grundflächen der Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gilt wird daran festgehalten.

Durch die Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeit (rechnerische Gesamtgrundflächenzahl von 0,675) beibehalten. Dies ist erforderlich um im Rahmen der Innenentwicklung die notwendigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dabei werden die Kappungsgrenzen im Dorfgebiet von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO) unterschritten.

### 6.4. Bauweise, überbaubare Grundstückfläche (Änderungsbereich B)

Die offene Bauweise wird wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan beibehalten. Ebenso wird für die bestehende Bebauung die Beschränkung auf die Hausform des Einzel- und Doppelhauses beibehalten und wegen der Erschließungssituation des südlichen Teils der Fl.-Nr. 321/2 (ehem. private Grünfläche) nur ein Einzelhaus zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend des bisherigen Bebauungsplanes:

- Im Bereich des bestehenden Wohngebäudes (Münchner Straße Nr. 20, Fl.-Nr. 321/3) geringfügig erweitert (ca. 1 m nach Süden bzw. ca. 0,5 m nach Osten).
- Im Bereich des bestehenden Wohngebäudes (Münchner Straße Nr. 22, Fl.-Nr. 321/2) auf den vorhandenen Gebäudebestand reduziert (ca. 2 m im Norden und ca. 9 m im Süden),
- Im Bereich der geplanten Wohngebäude (ca. 10,0 m x ca. 7,5 m südlichen Bereich der Fl.-Nr. 321/2, ehem. private Grünfläche) ein baukörperähnlicher Bauraum mit ausreichendem Gestaltungsspielraum von ca. 0,6 m festgesetzt.

Ferner werden die Flächen für oberirdische Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports durch Planzeichen bestimmt. In diesem Zug wird der bisherige Bauraum auf Fl.-Nr. 321/3 geringfügig (ca. 0,7 m) nach Osten erweitert und der bisherige Bauraum der Bestandsgarage auf Fl.-Nr. 321/2 auf den Bestand reduziert. Darüber hinaus wird ein neuer Bauraum für eine Doppelgarage im südlichen Grundstücksteil festgesetzt. Um diese Doppelgarage neu errichten zu können ist der Abbruch der südwestlichen Grenz- bzw. grenznahen Garage erforderlich und vom Eigentümer auch vorgesehen.

### 6.5. Garagen und Nebenanlagen (Änderungsbereiche A+B)

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, wird für Wohnungen abweichend von der GaStellV<sup>33</sup> eine eigene Regelung getroffen, da sich im ländlichen Raum insbesondere in der Gemeinde Mammendorf gezeigt hat, dass in der Regel 1 ½ Stellplätze für Wohnungen und bei Mehrfamilienhäusern (ab 4 Wohnungen) ein Zuschlag für Besucherstellplätze, sinnvoll ist.

Hierdurch wird die Regelung der GaStellV für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen (Ziffer 1.1 und 1.2 der Anlage der GaStellV) abweichend geregelt.

Für die gewerbliche Nutzung an der Eitelsrieder Straße Nr. 2 (Fl.-Nr. 4/2) wurde im Bereich der 1. Änderung<sup>34</sup> bestimmt, dass der Mittelwert vorzusehen ist. Nach Ziffer 3.1 der Bekanntmachung ist für „Läden, Waren- und Geschäftshäuser 1 Stpl. je 30-40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche jedoch mind. 1 Stpl. je Laden“ damit nach Bebauungsplan 1 Stpl. je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche erforderlich. Nach Ziffer 3.1 der GaStellV

<sup>32</sup> Ziffer B 3.2 „Flächen von Räumen in Nichtvollgeschossen, auch wenn sie nicht als Aufenthaltsräume bezeichnet werden, sind nach Maßgabe des § 20 Abs.3 BauNVO der Bruttogeschoßfläche hinzuzurechnen, sofern die Räume nach Größe und Eigenart die Anforderungen an Aufenthaltsräume erfüllen.“

<sup>33</sup> GaStellV: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist

<sup>34</sup> Festsetzung durch Text: „Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes für den Neubau bzw. Erweiterung von gewerblichen Flächen, ist nicht wie bisher im letzten Absatz der textlichen Festsetzung B. 4.1 vorgeschrieben von den Höchstforderungen, sondern vom Mittelwert der Richtlinien für den Stellplatzbedarf (IMBek. v.12.02.1978, MAB1. 2181) auszugehen.“

ist nun für „Läden 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> NF (Verkaufsnutzfläche), mindestens 2 Stellplätze je Laden“ erforderlich. Mit der geänderten Festsetzung ergibt sich ein „gelockerter“ Stellplatzschlüssel.

### **6.6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Änderungsbereiche A+B)**

Die zeichnerische Festsetzung zur Firstrichtung entfällt für den gesamten Bebauungsplan und wird textlich nur noch „über die längere Seite“ der Gebäude.

Ferner werden die Begrifflichkeiten zur Dachform und Dachneigung auf die Hauptdachform und Hauptdachneigung geändert. Die Bestimmung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen und Dacheindeckungen umzusetzen. Um die im 21. Jahrhundert gewünschten flachgeneigten Dachformen, wie Walm- und Zeltdach zu ermöglichen werden diese nur bei den zweigeschossigen Baukörpern (IID) als Hauptdachform mit entsprechender Hauptdachneigung vorgesehen.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachte Tiefgaragenzufahrten und Nebengebäude werden abweichende Regelungen getroffen um eine Überhöhung der untergeordneten Gebäude zu vermeiden. Dabei werden die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) zugrunde gelegt bzw. angepasst. Zusätzlich wird das extensiv begrünte Flachdach eingeführt, das einerseits das Bauvolumen reduziert und andererseits mit seiner kleinklimatischen Funktion dem Klimaschutz dient.

Die Regelungen zum Kniestock in Abhängigkeit zu der ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung werden beibehalten. Da bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Regelungen für Querhäuser<sup>35</sup> enthalten sind werden diese bei der eingeschossigen Bebauung (ID) generell für Zwerchgiebel<sup>36</sup> bzw. Querhäuser zugelassen (Kniestockhöhe, Breite) um eine bessere Nutzung des Dachraums zu ermöglichen. Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung (IID) sind diese Regelungen, nach wie vor, als Ausnahmetatbestand definiert.

Unverändert beibehalten werden die Regelung zu den Satteldach- und Schleppegauben (Größe, Breite etc.) Die Regelungen zu den Giebelbreiten und den Dachflächenfenstern entfallen, da hierfür kein Regelungsbedürfnis mehr besteht.

Entfallen können darüber hinaus die Regelungen zur äußern Fassadengestaltung der baulichen Anlagen und zu Größe der Dachflächenfenster, da hierfür kein gestalterisches Regelungsbedürfnis mehr besteht. Gleiches gilt für die Breitenbeschränkung für Hauptgiebel.

Ebenso entfällt das Abstimmungsgebot für zusammenhängende Nachbargaragen, da es sich nach Auffassung der Gemeinde um eine unzulässige „Windhundfestsetzung“ handelt, die darauf hinausläuft, dass derjenige, der bereits gebaut hat, die Baufreiheit desjenigen, der nach ihm baut, inhaltlich einschränkt.

### **6.7. Nebengebäude (Änderungsbereich B)**

Neu eingeführt werden Regelungen zu Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die in Anlehnung zum Entwurf des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ getroffen werden.

Um eine bauliche Unterordnung von Nebengebäuden zu erreichen und eine Verengung des Straßenbildes durch voluminöse bauliche Anlagen der gestalterisch anspruchslosen Nebengebäude zu verhindern und die Großzügigkeit der Straßenräume zu erhalten werden die Grundfläche, die Kubatur und die Lage bestimmt. Auch die Beschränkung der Anzahl auf Eine je Baugrundstück ist ausreichend, um die Nebengebäude entsprechend nutzen zu können.

### **6.8. Erschließung, Höhenlage, Werbeanlagen, Kinderspielplatz (Änderungsbereich A+B)**

An den entsprechenden Festsetzungen unverändert festgehalten.

Zu der Stellungnahme des Landratsamtes zur rückwärtigen Bebauung im Änderungsbereich B (Fl.-Nr. 321/2, Münchner Straße Nr. 22) im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB führt der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 26.02.2020 beschlussmäßig folgendes aus:

*„Die Erschließung für das rückwärtige Gebäudes [soll mittels Privatzuwegung gemäß Art. 4 Abs. 2 BayBO mit entsprechender privatrechtlicher Sicherung erfolgen. Eine Darstellung in der Planzeichnung ist daher entbehrlich. Aufgrund der privatrechtlichen Sicherung wäre auch eine Teilung des Grundstücks möglich.“*

### **6.9. Grünordnung (Änderungsbereich A+B)**

Die Forderung nach einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vorzulegen entfällt. Da die Festsetzungen auf Grund der fehlenden Rechtsetzungsbefugnis der Gemeinde ungültig wäre. Die Gemeinden sind weder aufgrund der Ermächtigung des Art. 81 BayBO zum Erlass örtlicher Bauvorschriften

<sup>35</sup> Ziffer B 6.2 „In besonders begründeten Fällen sind zur architektonischen Gliederung der Traufseite auch fassadenbündige oder vortretende Querhäuser ausnahmsweise zulässig.“

<sup>36</sup> „... während das Zwerchhaus als Baukörper zwar bis in den Dachbereich hinein begibt, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, der aus der Fassade aufsteigt.“

noch aufgrund anderer landesgesetzlicher Regelungen berechtigt, Vorschriften über im Baugenehmigungsverfahren vorzulegende Unterlagen zu erlassen. **Grünordnung (Änderungsbereich B)**  
Die beiden bestehenden Bäume (Eichen mit StU von ca. 2,8 m bzw. ca. 2,5 m) an der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 321/3 (Münchner Straße 20) werden als Bestand festgesetzt. Die im bestehenden Bebauungsplan auf Fl.-Nr. 321/3 mit Planzeichen als zu erhaltend festgesetzten vier Bäume sind nicht (mehr) vorhanden bzw. handelt es sich hierbei um Sträucher.

Aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Esche (StU ca. 0,7 m) auf Fl.-Nr. 321/2 (Münchner Straße 22) nicht als zu erhaltend, sondern als zu pflanzender Laubbaum festgesetzt. Die auf Fl.-Nr. 321/2 bisher mit Planzeichen am östlichen Ortsrand festgesetzten zehn zu erhaltenden Bäume werden nun flächig mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Es handelt sich hier um eine Gehölzhecke, da die Einzelbäume nicht mehr wahrnehmbar sind. Für den Fall eines Abgangs wird eine Nachpflanzungspflicht aufgenommen, da es sich hier um eine Mischung aus Eiben und Thujen handelt.

Im südöstlichen Teil der Fl.-Nr. 321/2 (ehem. private Grünfläche) wird auf eine Tiefe von 5 m eine zweireihige Heckenpflanzung mit dem flächigen Planzeichen „Umgrenzung von Flächen Planzeichen Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ festgesetzt.

Zusätzlich werden je Grundstück „zu pflanzende Laubbäume“ als Planzeichen festgesetzt.

#### **6.10.1. Nicht überbaute Flächen (Änderungsbereich A+B)**

Um auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke einen durchgrünten Bereich zu schaffen wird wie bisher die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur nicht überbauten Grundstücksfläche festgelegt. Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes erreicht.

Zu der Stellungnahme des Landratsamtes im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB führt der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 26.02.2020 beschlussmäßig folgendes aus:

*„Die Streichung des zweiten Satzes der Festsetzung B.4.5 („Die PKW-Stellflächen ... sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.“) des Bebauungsplanes „Eitelsrieder Straße“ erfolgt, da unter B.11.2 im erwähnten Bebauungsplan diese Festsetzung nochmals vorhanden ist. Gemäß Festsetzung B A+B Nr. 1 der gegenständlichen 2. Änderung gilt dies weiterhin. Zudem wurde unter B B Nr. 11.2 diese Festsetzung nochmals explizit für den Änderungsbereich B (Flurstücke 321/3 und 321/2) aufgenommen.“*

Mit der neuen Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Gärten mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien (auch mit Holzhackschnitzel, Rindenmulch) vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen.

Neben dem Schutz des Orts- und Straßenbildes vor einer optisch monotonen dient die Festsetzung dazu eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

#### **6.11. Einfriedungen (Änderungsbereich B)**

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu erhalten werden Regelungen zur Art (offene Einfriedung) und Höhe (1,2 m) der Einfriedungen getroffen. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist. Die Festsetzung zur Höhe und Tiefe von Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden schafft eine ausreichende Privatheit im Freibereich der Grundstücke und dient auch zur Klarstellung gegenüber der pauschalen Einfriedungshöhe. Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO 2008<sup>37</sup>) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen.

#### **6.12. Beschränkung und Bedingungen (Änderungsbereich B)**

Die bisherige Festsetzung zu der Gestaltung der befestigten Flächen wird neu gefasst. So somit oberirdische Stellplatzflächen und Stauräume vor den Garagen samt Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster o.ä.).

Diese Festlegungen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen

<sup>37</sup> Nicht mehr „offen“ ist z.B. wegen seiner optischen Wirkung ein Zaun mit 6 cm breiten Staketen in einem Abstand von nur 1,5 cm. Das Tatbestandsmerkmal „offen“ verlangt, dass alle Teile eine Einfriedung oder eine Teileinfriedung so beschaffen sind.

Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

### 6.13. Abstandsflächen (Änderungsbereich B)

In Bezug auf die Abstandsregelung wird das gesetzliche Abstandsflächenrecht des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. So gilt im „Dorfgebiet“, neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), der Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. der abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz und dem ausreichenden Sozialabstand.

### 6.14. Maßangabe (Änderungsbereich B)

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfolgt keine Maßangabe für die überbaubaren Grundstücksflächen. Diese werden im Bereich ergänzt, indem die überbaubaren Grundstücksflächen bis an 3 m an die Grundstücksgrenzen heranrücken. Ferner wird im Osten die Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Bindung in der Tiefe vermaßt.

Weitere Maße der durch Planzeichen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind messtechnisch zu ermitteln. Eine vollständige Vermaßung aller Bauräume bzw. zu den Grundstücksgrenzen wird städtebaulich nicht für erforderlich gesehen. So kann der Inhalt (Baugrenzen) aufgrund des Maßstabes eindeutig erkannt werden. Nach § 10a Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan in das Internet einzustellen, wodurch er in digitaler Form der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Somit ist es problemlos möglich, auf die zeichnerischen Inhalte zurückzugreifen. Auch wird eine Vermaßung bauordnungsrechtlich für nicht erforderlich gehalten, da die Geltung der Abstandsflächen gemäß der BayBO angeordnet wurde.

### 6.15. Hinweise (Änderungsbereiche A+B)

Neben dem zeichnerischen Gebäude und Flurbestand und dem bisherigen Geltungsbereich werden weitere Hinweise zu Radon, landwirtschaftlichen Nutzungen, örtlichen Bauvorschriften, Bodendenkmälern, Grenzabstand, Artenschutz und Wasserwirtschaft ergänzt.

## 7. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

### 7.1. Flächenverteilung

Art	alt - "Feldstraße"		neu - 2. Änderung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Veränderung
<b>Änderungsbereiche A</b>				
Dorfgebiet	ca. 9.820 m <sup>2</sup>	100,0%	ca. 9.820 m <sup>2</sup>	100,0%
<b>Änderungsbereiche B</b>				
Dorfgebiet	ca. 1.670 m <sup>2</sup>	81,7%	ca. 2.045 m <sup>2</sup>	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 752 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,45	GR 920 m <sup>2</sup>	<b>GRZ = 0,45</b> GR 169 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 376 m <sup>2</sup>	50 vom Hundert	ca. 460 m <sup>2</sup>	50 vom Hundert ca. 84 m <sup>2</sup>
Versiegelung gesamt	ca. 1.127 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,675	ca. 1.380 m <sup>2</sup>	<b>GRZ = 0,500</b> ca. 253 m <sup>2</sup>
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 835 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,50	GF 1.023 m <sup>2</sup>	<b>GFZ = 0,50</b> GF 188 m <sup>2</sup>
Grünfläche	ca. 375 m <sup>2</sup>	18,3%	ca. 0 m <sup>2</sup>	0,0%

Tab. 2: Bauliche Nutzung - Bebauungsplan „Eitelsrieder Straße“ und 2. Änderung

### 7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

### 7.3. Artenschutzrechtlicher 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 Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

#### 7.4. Synopsenplan



Abb. 6: Synopsenplan mit Einarbeitung der 2. Änderung

## 8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

### 8.1. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und der weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen und in Anbetracht der Bedürfnisse der Wirtschaft und der vorhandenen Bodenbelastung trotzdem vertretbar.

Die Änderung ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten, da auf das vorhandene Erschließungssystem zurückgegriffen wird und keine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen oder eine Ausdehnung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich erfolgt.

### 8.2. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“<sup>38</sup> des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs- und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Gemeinderat Mammendorf in der Sitzung im 15.01.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

Mittlerweile wurde für die Gemeinde Mammendorf ein „Umsetzungskonzept“ mit „Maßnahmenkatalog“ erstellt. So werden Maßnahmen zur Energieerzeugung (wie Nutzungen des Windenergiepotentials, Sonnenenergiepotential auf Freiflächen bzw. kommunalen Dachflächen) und zum kommunalen

<sup>38</sup> Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

Energiemanagement (wie Erweiterung bzw. Aufbau, Umstellung des kommunalen Strombezuges auf Ökostrom, energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften, Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung und integrierte Wärmenutzung) vorgeschlagen.

Unabhängig der obigen Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere die:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Mammendorf,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung und
- attraktive Wegenetze für den nicht-motorisierten Verkehr.
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume.

Allerdings können aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Errichtung einer zentralen Grundwasserentnahme mit dezentralen Wärmepumpen) und
- umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz und
- Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (z.B. EnEV, EEWärmG) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

Für Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden kann auf die Sonderregelung des § 248 BauGB<sup>39</sup> zurückgegriffen werden. So sind geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (hier GRZ, GFZ) und von den überbaubaren Grundstücksflächen (hier Baugrenzen) zulässig.

### 8.3. Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Durch die Lage des **Änderungsbereiches A** und des **Änderungsbereiches B** am südöstlichen Siedlungsbereich und dessen deutlicher Entfernung von Fließgewässern sind Gefahren durch ein Flusshochwasser eher unwahrscheinlich.

In Bezug auf Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder wassersensiblen Bereichen vor. Aufgrund des ebenen Geländes der östlich und südlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen (Fremdeinzugsgebiet) ist es nicht sehr wahrscheinlich, dass wild abfließendes Wasser entsteht. Zur Eigenvorsorge kann mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben reagiert werden, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes sind keine gesicherten Daten vorhanden. Der Hinweis des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geht von einem festgestellten höchsten Grundwasserstand von 532,2 m ü.NN (ohne Gewähr)<sup>40</sup> aus. Aufgrund dieser Erkenntnisse und der Geländehöhe von ca. 534,0 m ü.NN (im Nordwesten) bis 535,0 m ü.NN (im Süden) ist von einem geringen Grundwasserflurabstand auszugehen.

<sup>39</sup> § 248 BauGB Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

<sup>40</sup> Bebauungsplan „Eitelsrieder Straße“ Hinweis C 3

Gemäß DIN 18533<sup>41</sup> sind unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten.

Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn ein höherer Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit einer angepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. kein Kellergeschoss oder eine auftriebssichere und wasserdichte Bauausführung) reagiert werden.

#### 8.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden insbesondere berücksichtigt:

- auf das Schutzgut Klima und Luft durch Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen und standortgerechte Pflanzungen um damit da Mikroklima zu verbessern.
- auf das Schutzgut Fläche und Boden durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen und durch Unterschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl des § 17 BauNVO sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- auf das Schutzgut Wasser durch Beschränkung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß und durch versickerungsfähige Beläge die die Wasseraufnahmekapazität des Bodens in Teilbereichen erhalten.
- auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die grünordnerischen Maßnahmen zur Durchgrünung der Hausgärten.
- auf das Schutzgut Landschaft durch die Lage im Siedlungsbereich, die Ortsrandeingrünung sowie die Beschränkung der Gebäudehöhe durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Kniestockhöhe und damit die Verhinderung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.
- auf das Schutzgut Kultur, durch Beschränkung der Höhe durch die Zahl der Vollgeschosse, in Verbindung mit der Kniestockhöhe, Dachneigung und damit einer Einbindung in das umliegende Ortsgefüge.

#### 8.5. Planungsschadensrecht

Nachdem die Gemeinde den von ihr erlassenen Bebauungsplan „Eitelsrieder Straße“ ändern möchte, muss sie sich der ggf. daraus folgenden Entschädigungspflicht nach § 42 BauGB stellen.

Der Bebauungsplan „Eitelsrieder Straße“ wurde am 15.04.1996 bekannt gemacht. Damit wird die zulässige Art der Nutzung nach einer Frist von mehr als 7 Jahren geändert. Nachdem die Nutzungsmöglichkeit durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im „Dorfgebiet“ beibehalten und für die „private Grünfläche“ eine Nutzung als „Dorfgebiet“ festgesetzt wird, ist eine Minderung des Grundstückswerts infolge der Änderung nicht erkennbar.

#### 8.6. Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan stellt, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Dabei ist die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans, insbesondere die Darstellungsschwelle, Generalisierung und die ortsstrukturelle Bedeutung der Flächengröße entscheidend.

Die in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte ca. 15 m Tiefe „Grünfläche“ auf der rückwärtigen Fl.-Nr. 321/2 wird nun als „Dorfgebiet“ festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt lediglich eine marginale Randkorrektur, da es sich um eine geringe Flächengröße (ca. 0,03 ha) handelt, die räumliche Zuordnung der Baugebiete und Flächen weitgehend erhalten bleibt und damit die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt sind, steht der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen.

Damit wird die Änderung des Bebauungsplanes als nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

#### 8.7. Sonstige Auswirkungen

Durch die Änderung und Verwirklichung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Mammendorf, 16. Juli 2020

Josef Heckl  
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner



<sup>41</sup> DIN 18533-1: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

