

**Gemeinde Mammendorf  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**1. Änderung des Bebauungsplans  
„3. Erweiterung Kugelbichl“**

**Datum i.d.F. vom:** 10.08.2010, 07.12.2010

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

**Bestandteile des Bebauungsplans:**

<b>A</b>	<b>Präambel</b>
<b>B<sub>1</sub></b>	<b>Planzeichnung i.d.F. vom 07.12.2010 (M 1:1000)</b>
<b>B<sub>2</sub></b>	<b>Festsetzungen durch Planzeichen</b>
<b>B<sub>3</sub></b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>
<b>B<sub>4</sub></b>	<b>Hinweise durch Planzeichen</b>
<b>C</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>
<b>D</b>	<b>Textliche Hinweise</b>
<b>E</b>	<b>Verfahrenshinweise</b>

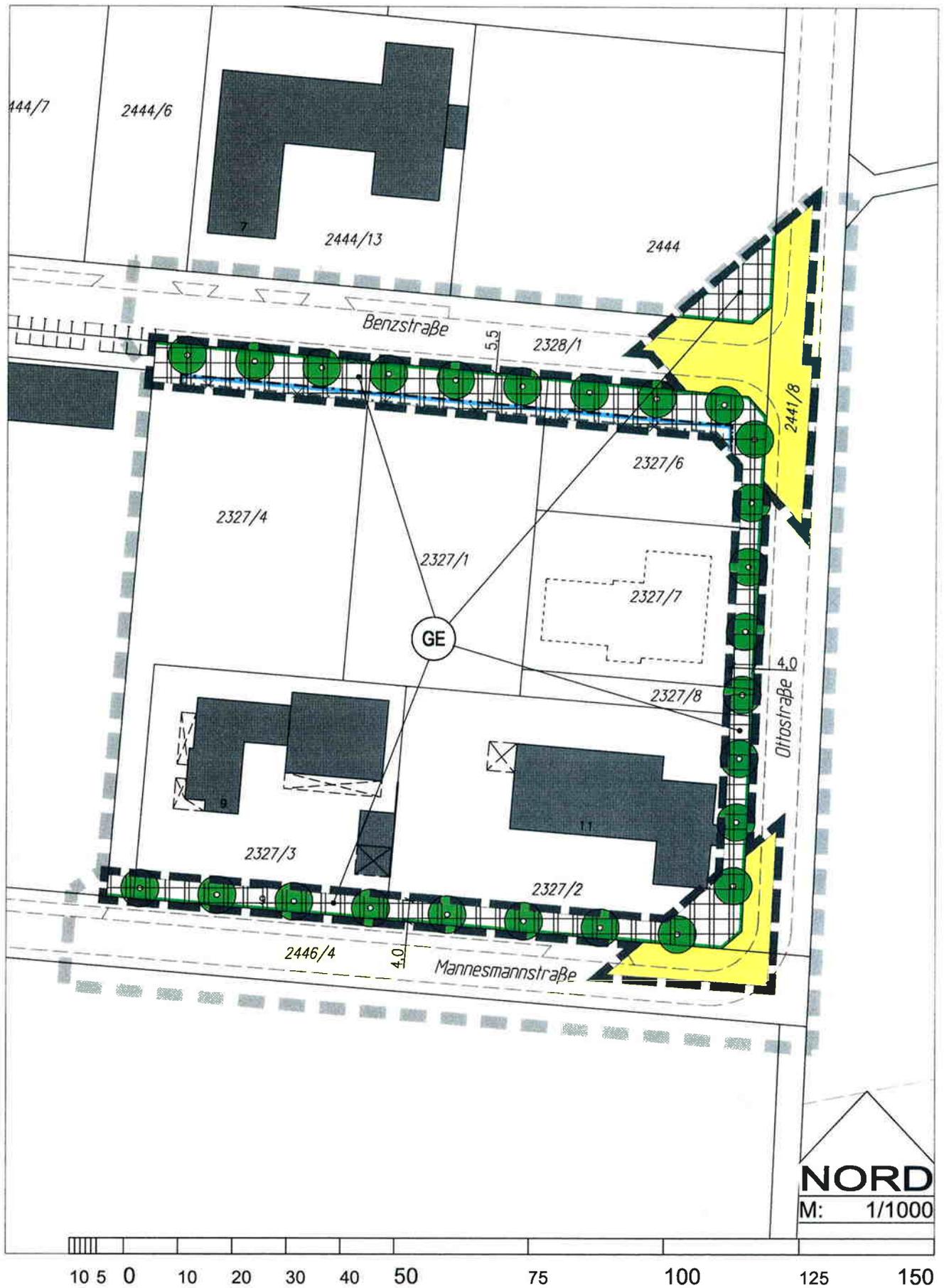
**A Präambel**

Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), 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) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

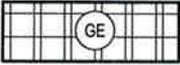
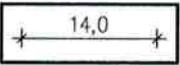
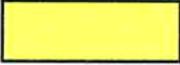
den qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) als  
**SATZUNG.**

B<sub>1</sub> PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 07.12.2010

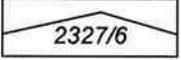
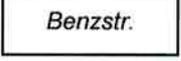


Plangrundlage © LVG-Bayern, Stand: 08-2010

## B<sub>2</sub> Festsetzung durch Planzeichen

- |  |  |
|--|--|
|       | Eingeschränktes Gewerbegebiet (s. Ziffer C 1.01 bzw. Ziffer C 1.07 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes i.d.F. vom 10.09.2002)                                |
|       | Baugrenze  |
|       | entfallende Baugrenze  |
| z.B.  | Maßangab in Metern, z.B. 14,0 m  |
|       | öffentliche Verkehrsfläche - Straßenverkehrsfläche   |
|       | Straßenbegrenzungslinie  |
|       | Zu pflanzende Bäume<br>Qualität: 18/20 cm Stammumfang, 2 x verpflanzt (s. Ziffer D 17.)<br>Die Bäume können parallel zur Straße um bis zu 5 m verschoben werden. |
|       | Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung   |

## B<sub>4</sub> Hinweise durch Planzeichen und Planunterlagen

- |   |  |
|---|--|
|  | Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, hier z.B. 2327/6  |
|  | Bestehende und in Bau befindliche oberirdische Haupt- und Nebengebäude                                       |
|  | Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Benzstraße  |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „3. Erweiterung Kugelbichl“ i.d.F. vom 10.09.2002 |
|  | Bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen                                    |

## C Textliche Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten, ergänzten und entfallenden Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan „3. Erweiterung Kugelbichl“ i.d.F. vom 10.09.2002. Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „3. Erweiterung Kugelbichl“.

- |      |   |
|------|---|
| 1.01 | Das Baugebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. |
| 1.08 | Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet.                       |
| 1.17 | <b>entfällt</b>   |
| 1.21 | Vorgartenbereich  |

Der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) ist von Nebengebäuden und Garagen freizuhalten.

Innerhalb eines 3 m tiefen Streifens (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus) sind Stellplätze nicht zulässig. Dieser Streifen ist, soweit nicht mit baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten) überbauten Flächen, mit heimischen Bäumen und Sträuchern (gem. Ziffer D 17) im Abstand von 2 x 2 m 2-reihig zu bepflanzen. Die im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume werden angerechnet.

## D TEXTLICHE HINWEISE

14. Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens 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. Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:  
 Liguster, Erle; Acer pseudo / Bergahorn;  
 Weißdorn, Esche; Sorbus aucuparia / Eberesche;  
 Salix alba / Weide; Pirus / Waldbirne;  
 Acer platanoides / Spitzahorn; Corylus avellana / Hasel;  
 Carpinus betulus / Hainbuche; Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen;  
 Betula / Birke; Prunus spinosa / Schlehdorn  
 Ulmus / Ulme; Cornus / Hartriegel.
18. Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf 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.

Mammendorf, 14. Dez. 2010

  
 Johann Thurner  
 1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

  
 Frank Bernhard Reimann  
 Architekt+Stadtplaner



**E. VERFAHRENSHINWEISE**

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 20.07.2010 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Dabei wurde bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 10.08.2010 hat in der Zeit vom 05.10.2010 bis 05.11.2010 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 07.12.2010 wurde vom Gemeinderat am 07.12.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Ausgefertigt  
Mammendorf, den **17. Dez. 2010**

  
Johann Thurner  
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am **16. Dez. 2010** ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan 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.

Der Bebauungsplan 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 **17. Dez. 2010**

  
Johann Thurner  
1. Bürgermeister

**Gemeinde Mammendorf  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**1. Änderung des Bebauungsplans  
„3. Erweiterung Kugelbichl“**

**Datum i.d.F. vom:** 20.07.2010, 07.12.2010

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

**Inhalt:**

<b>1.</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>AUSGANGSITUATION</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>9</b>

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage der Plangebiete

Der Änderungsbereich liegt im Gewerbegebiet „Kugelbichl“ in einer U-Form entlang des östlichen Teils der „Benzstraße“, westlich „Ottostraße“ des östlichen Teils der „Mannesmannstraße“.

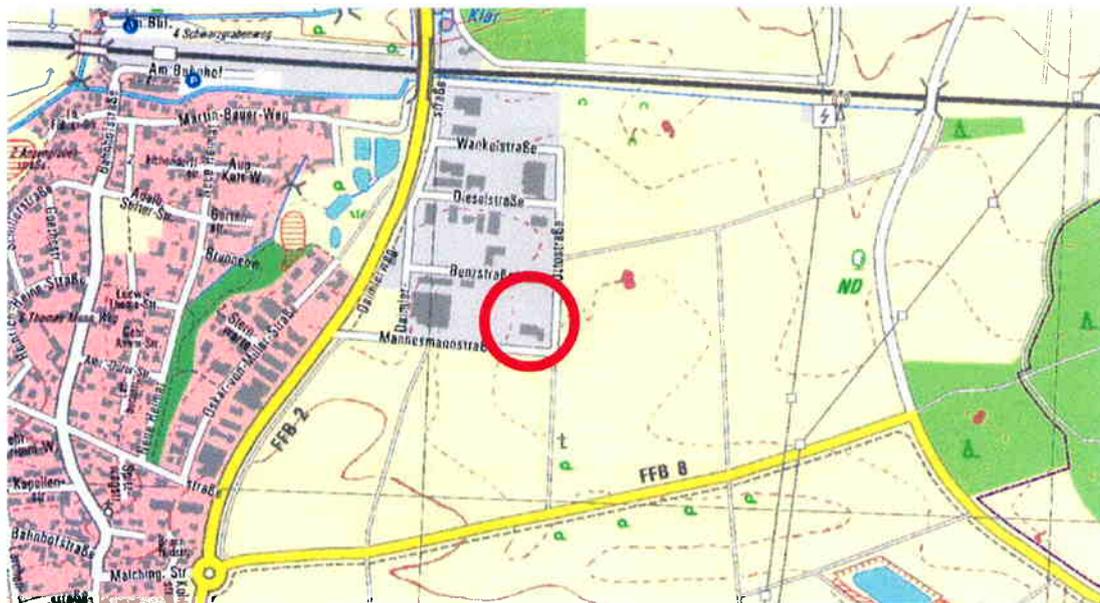


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK), © LVG Bayern

### 1.2. Anlass des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Bebauungsdichte im bestehenden Gewerbegebiet, durch den Wegfall von privaten und öffentlichen Grünflächen, zu erhöhen. Als Maßnahme der Nachverdichtung sollen zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Ferner sollen die Notwendigkeit der festgesetzten Sichtfelder überprüft und die Belange der Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden.

## 2. AUSGANGSITUATION

### 2.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation



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

Die Fl.-Nrn. 2327/2 (Mannesmannstraße 11) und /3 (Mannesmannstraße 9) sind mit je einem Betriebs- und dazugehörigem Wohngebäude (für Betriebsinhaber) bebaut. Die Fl.-Nrn. 2327/1, /4 und Teilfläche der Fl.-Nr. 2444 werden als Lagerplatz genutzt. Die Fl.-Nr. 2327/7 wird mit einem Betriebsgebäude bebaut. Die Fl.-Nrn. 2327/6 und /8 sind noch unbebaut. Erschließungsstraßen sind auf den Teilflächen der Fl.-Nrn. 2328/1 (Benzstraße), 2441/8 (Ottostraße) und 2446/4 (Mannesmannstraße) vorhanden. Schützenswerter Gehölzbestand ist nur auf den bebauten Grundstücken vorhanden.

Das Gebiet ist U-förmig und weist eine Schenkellänge von je ca. 100 m – 110 m mit einer Tiefe von ca. 4 bzw. ca. 7 m auf und wird ergänzt um die Fläche der festgesetzten Sichtfelder<sup>1</sup>. Das Gelände ist als eben (ca. 527 – 528 m ü.NN) zu bezeichnen, fällt aber leicht nach Norden.

Der Boden besteht aus Talsedimenten der Maisachau.

## 2.2. Vorbelastung des Plangebiets

### 2.2.1. Altlasten Altlastenverdachtsfläche

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

### 2.2.2. Landwirtschaftliche Immissionen

Von den östlich und südlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentlich Beeinträchtigungen wie Geruch, Lärm, Staub etc. entstehen.

### 2.2.3. Grundwasser

Der höchste Grundwasserspiegel liegt ca. 1,0 - 1,5 m unter Gelände.

Die Gebäude sind gegen Einflüsse aus dem Grundwasser zu schützen. Soweit eine Wasserhaltung bei der Baudurchführung notwendig wird, ist rechtzeitig ein Wasserrechtsverfahren über das Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuleiten.

## 2.3. Erschließung

### 2.3.1. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die „Benz-“, „Otto-“ und „Mannesmannstraße“, darüber hinaus über die Kreisstraße „FFB 2“,
- für die Fußgänger über das bestehende Gehwegenetz, das im Geltungsbereich noch nicht hergestellt wurde,
- für die Radfahrer über die Mischverkehrsnutzung dem MIV bzw. einseitigen gemeinsamen Geh- und Radweg und
- an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nur durch die nächstgelegene Haltestelle "Bahnhof" in ca. 740 m Entfernung.

Verkehrsrechtlich ist Tempo-50 km/h (Ortschaft) und „Rechts vor Links“ vorgegeben.

### 2.3.2. Technische Versorgung

- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Mammendorf. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sicher gestellt.
- Die Stromversorgung wird über das Netz die Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Bullachstraße 27, Fürstenfeldbruck gesichert.
- Die Fernmeldeversorgung wird über das Netz der Telekom gesichert. Eine Breitbandversorgung<sup>2</sup> ist über DSL, Satellit und UMTS (über 95 %) gegeben.

### 2.3.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt durch das Mischsystem über die Gemeinde Mammendorf. Unbelastetes Oberflächenwasser wird versickert.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

## 3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 3.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „3. Erweiterung Kugelbichl“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

<sup>1</sup> Um die Sichtfelder entfallen zu lassen müssen diese in den Geltungsbereich der Änderung aufgenommen werden.

<sup>2</sup> Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

### 3.2. Gemeindliche Planungen

#### 3.2.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 26.06.1981 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 11.03.1981 Nr. 420-6101 FFB 16-1/80 genehmigt. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan 25-mal geändert. Eine 26. Änderung „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ befindet sich in Aufstellung.

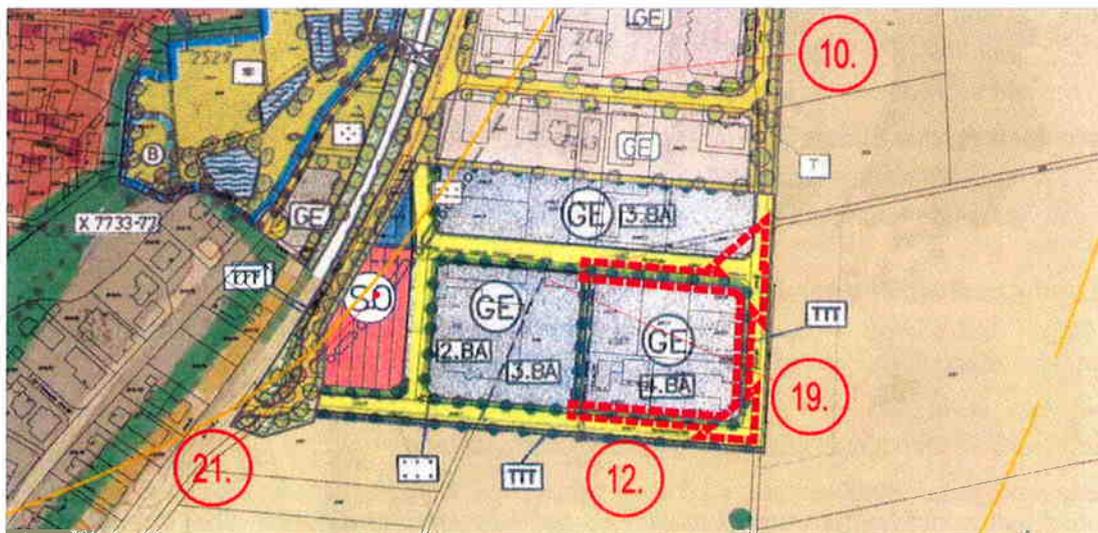


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Überlagerung der rechtswirksamen Änderungsbereiche

Für den Geltungsbereich ist die 19. Änderung<sup>3</sup> einschlägig. Diese stellt ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ und „Trenngrün als Grünfläche“ (ca. 3 m - 4 m Tiefe) dar, überlagert wird diese mit „Bäumen“. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Bebauung im 4. Bauabschnitt erfolgen soll.

#### 3.2.2. Landschaftsplan

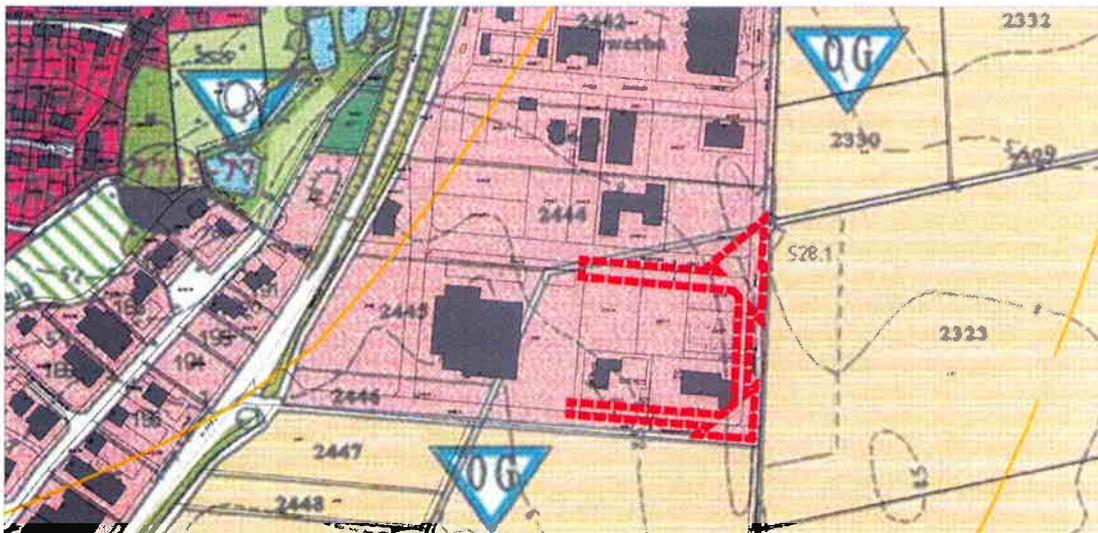


Abb. 4: Entwurf des Landschaftsplanes mit Überlagerung des Änderungsbereichs (rot)

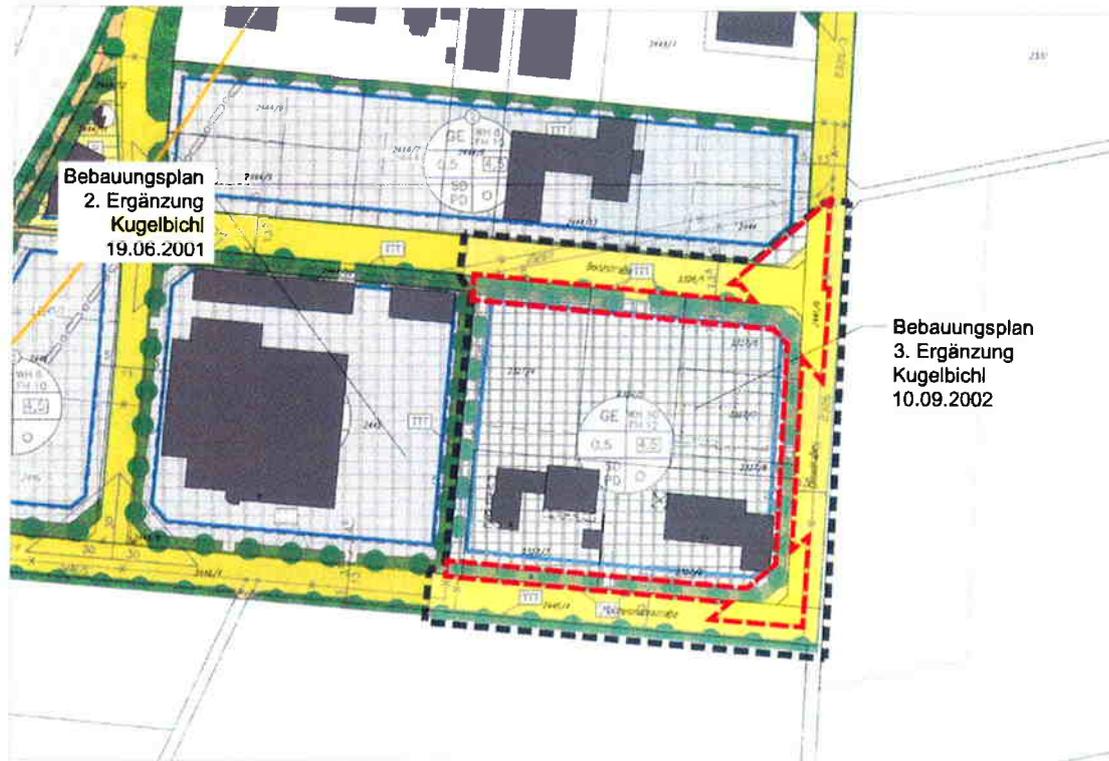
Die Gemeinde Mammendorf besitzt seit 2002 einen Landschaftsplan<sup>4</sup>. Der Landschaftsplan stellt das „Gewerbegebiet“ als Bestand dar. Östlich und südlich wird „landwirtschaftliche Nutzfläche“ (Bestand) überlagert mit „zusätzlich erforderlicher Eingrünung“ (Planung) dargestellt. Die Maßnahme wird wie folgt formuliert: „Orte und Ausprägung am östlichen Ortsrand von Mammendorf (bestehendes und neues Gewerbegebiet) in Form von Verdichten und Ergänzen der bestehenden Gehölzpflanzung bzw. Ausweisung und Neuanlage eines ausreichend breiten Gehölzstreifens inkl. Krautsaum beim neuen Gewerbegebiet (mind. 10 - 15 m breit)...“<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> 19. FNP-Änderung zum Bebauungsplan 2. Erweiterung Kugelbichl i.d.F. vom 24.04.2001

<sup>4</sup> Landschaftsplan Mammendorf, Ziele und Maßnahmen Plan, 19.11.2002, Landschaftsarchitekt Jessacher

<sup>5</sup> Landschaftsplane Mammendorf, Ziele und Maßnahmen Vorentwurf Nr.B 2.5.2

### 3.2.3. Bebauungsplan



**Abb. 5: Rechtsverbindliche Bebauungspläne „2. und 3. Erweiterung Mammendorf Kugelbichl“ mit Überlagerung des Änderungsbereichs (rot)**

Für den Geltungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „3. Erweiterung Kugelbichl“. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (im Bezug auf Immissionen und Abwasserintensität), als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ 0,5 bzw. 0,75 für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO<sup>6</sup> 90) und Baumassenzahl (mit 4,5), überbaubare Grundstücksflächen (flächenhafte Baugrenzen) und örtliche Verkehrsfläche (als Straßenraum) fest. Ferner werden Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von betriebszugehörigen Wohnungen, zum Schallschutz (Orientierung und Dämmmaße), zum flächenbezogenen Schalleistungspegel, zu den Abstandsregelungen (nach BayBO), zur Anzahl der Stellplätze (nach Bekanntmachung des Innenministeriums von 1978), gestalterische Regelungen (Dachform, Dachneigung, Wandhöhen, Dacheindeckung, Gliederung von Fassaden), Höhenlage, Sichtfelder, Werbeanlagen und Begrünung (öffentliches Trenngrün und privates Begleitgrün, Bäume zu pflanzen) getroffen.

Für den verursachten Eingriff (Kategorie I, Typ A, Faktor 0,4) erfolgt der Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen über den gemeindlichen „Ökopoool“ auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 3616.

### 3.2.4. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde Mammendorf hat folgende Satzung erlassen:

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

## 3.3. Weitere Rechtsvorschriften

### 3.3.1. Bauschutzbereich

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

Die Wehrbereichsverwaltung Süd – Außenstelle München – hat den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck, Landkreis Fürstenfeldbruck, mit Ablauf des 31. Januar 2010 aus der militärischen Trägerschaft entlassen und dessen Rechtsstatus als militärischen Flugplatz für beendet erklärt<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), i.d.F. der Bek. Vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 122.04.1993 (BGBl. I S. 466)

<sup>7</sup> Verfügung vom 18. Dezember 2009 – Ast 3.010 – Az 56-50-10

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

### 3.3.2. Bodenfunde Denkmalschutz



Abb. 6: Kartierte Bodendenkmäler im näheren Umfeld © LVG-Bayern

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege<sup>9</sup> sind keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden. Allerdings befindet sich südwestlich, in unmittelbarer Nähe (ca. 30 m), ein kartiertes Bodendenkmal:

- D-1-7733-0052

*Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert. Straße des Mittelalters oder der frühen Neuzeit.*

### 3.3.3. Lärmschutzbereich

Das Gebiet befindet sich innerhalb Lärmschutzzone Ca des militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck. Der Regionale Planungsverband hat in seiner Sitzung<sup>10</sup> am 27.10.2009 die Fünfte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München (Zweiundzwanzigste Änderung) beschlossen. Durch Inkrafttreten werden die Lärmschutzzonen für den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck aufgehoben. Somit ergeben sich sowohl jetzt, als auch zukünftig keine Einschränkungen für die geplante Nutzung.

### 3.3.4. Wasserwirtschaft

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

## 4. VERFAHREN

### 4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 1 Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung" zugleich den Oberbegriff dar<sup>12</sup>.

Erfasst werden solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.

Die durch den Änderungsbereich festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 935 m<sup>2</sup> (bisher ca. 190 m<sup>2</sup> somit + 745 m<sup>2</sup>) und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Welche Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgeführt werden sind nicht bekannt.

<sup>8</sup> vom 09. März 1960 – U II 6 – Az: 56-50-10-03 festgelegte Bauschutzbereich (§ 12 i.V.m. § 30 Abs. 2 des Luftver...

<sup>9</sup> Bayernviewer Denkmal: [http://www.geodaten.bayern.de/tomcat\\_files/denkmal\\_start.html](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html), Datenabruf Aug. 2010

<sup>10</sup> Beschluss 209. Sitzung des Planungsausschusses Top 1a, 27.10.2009

<sup>11</sup> Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern,

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

<sup>12</sup> Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 1. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

#### 4.2. UVP/FFH Pflicht

Bei der Überplanung des bestehenden Gewerbegebiets handelt es sich um **kein** bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz<sup>13</sup> und die hierfür geltenden Schwellenwerte (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie<sup>14</sup> oder der Vogelschutzrichtlinie<sup>15</sup>) beeinträchtigen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan keine Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL<sup>16</sup> handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.<sup>17</sup>

#### 4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Da der Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zugeordnet ist, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die weitgehende Beibehaltung der Festsetzungen zur Bepflanzungsdichte ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Nachverdichtung zu kompensieren.

### 5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

#### 5.1. Ortsplanerisches, verkehrliches und landschaftliches Konzept

Das ortspanerische und verkehrliche Konzept wird beibehalten. Die landschaftliche Einbindung, mit den privaten und öffentlichen Grünflächen (Trenngrün und Gliederungsgrün), wird hingegen aufgegeben und mit einem Pflanzgebot versehen.

#### 5.2. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Stadtwerke FFB GmbH, Fürstenfeldbruck erfolgen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Mammendorf.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung<sup>18</sup>. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Gewerbegebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung<sup>19</sup> ist über DSL, Satellit und UMTS (über 95 %) gegeben.

#### 5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Mammendorf.
- Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken.
- Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck.

#### 5.4. Vorbeugender Brandschutz

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

<sup>13</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

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

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

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

<sup>17</sup> BVerwG U 04.08.2009 4 CN 4.08

<sup>18</sup> Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

<sup>19</sup> Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas - <http://www.zukunft-breitband.de>

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

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

## 6. FESTSETZUNGEN

### 6.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als sog. „Schichtenbebauungsplan“, sodass nur die geänderten Festsetzungen aufgeführt werden.

### 6.2. Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet wird beibehalten. Durch die Vergrößerung des Baulandes um 1.490 m<sup>2</sup> ergibt sich auch ein höhen zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel. Nachdem die Immissionsrichtwerte an den außerhalb und innerhalb des Gewerbegebietes liegenden Immissionsorten deutlich unterschritten werden, wird davon ausgegangen, dass die Erhöhung zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und auch der DIN 18005 führt. Auf einen gutachterlichen Nachweis wird deswegen verzichtet.

### 6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung (GRZ und BMZ) wird beibehalten, erhöht sich allerdings aufgrund des vergrößerten Baulands.

### 6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche

Nachdem die öffentlichen und privaten Grünflächen dem Bauland zugeschlagen werden, wird die nördliche Baugrenze um 1,5 m nach Norden verschoben, sodass sich ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5,5 m ergibt. Der Abstand, der Baugrenzen, nach Westen mit 6,0 m und nach Süden mit 8,0 m bleibt unverändert.

Nach der bisherigen Festsetzung C 1.11 sind außerhalb der Baugrenzen auch Stellplätze zulässig. Dies wird hingegen für den neuen Bepflanzungsstreifen eingeschränkt. Ferner können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen (soweit sie nach Ladesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind) zugelassen werden (§ 23 Abs 5 BauNVO). Hierbei werden Nebengebäude und Garagen im Vorgartenbereich ausgeschlossen. Dies dient zur Erhaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.

### 6.5. Grünordnung

Nachdem es sich bei den privaten und öffentlichen Grünflächen aufgrund höchstrichterlicher Rechtsprechung<sup>20</sup> nicht um Bauland handelt und bei den einzelnen Bauvorhaben die privaten und öffentlichen Grünflächen allerdings als Bauland behandelt wurden, ist die Festsetzung als Grünfläche nicht mehr zielführend bzw. verwirklichtbar. Statt der bisherigen öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgt eine Festsetzung als Bauland. Ausgenommen hiervon ist die südliche öffentliche Grünfläche auf Fl.-Nr. 2327 (außerhalb des Änderungsbereichs).

Anstelle der Grünfläche wird ein 3 m tiefer Streifen entlang der Straßenverkehrsfläche definiert, der entsprechend der bestehenden Festsetzung zur Bepflanzungsdichte (Bäume und zweireihige Heckenpflanzung) bepflanzt wird. Um die Wirkung als Eingrünung zu erhalten, werden Nebengebäude und Garagen, sowie direkt an der Straße liegende Stellplätze ausgeschlossen, sodass nur Zufahrten zulässig sind.

Dadurch ergibt sich im nördlichen Bereich (zur bestehenden Bebauung) eine Reduzierung der bisherigen 6,0 m (je 3,0 m öffentliche und private Grünfläche), nach Osten (zum Ortsrand) der bisherigen 4,0 m und nach Süden (zum Ortsrand) der bisherigen 4,0 m auf nun 3,0 m Bepflanzungsstreifen. Die Fernwirkung nach Süden wird, durch den südlich der „Mannesmannstraße“ festgesetzten öffentlichen Grünstreifen (3,0 m breites Trenngrün), abgemildert. Da die Erschließungsstraße noch nicht endgültig hergestellt wurde, ist dieser noch nicht angelegt.

Die durch Planzeichen festgesetzte Anzahl von 25 Bäume bleibt erhalten und werden nun mit einer entsprechenden Pflanzqualität festgesetzt. Eine vom Landratsamt Fürstenfeldbruck angeregte Änderung bzw. Neuformulierung der Festsetzung C 1.20 ist städtebaulich nicht geboten und ist der Lesbarkeit des Schichtenbebauungsplanes abträglich.

*„Die Gemeinde ist der Überzeugung, dass der festgesetzte 3,0 m breite Pflanzstreifen ausreichend ist, da es sich langfristig auch im östlichen und südlichen Planbereich um keine endgültige Ortsrandeingrünung handelt. Hier schließen Erschließungsstraßen an und mittelfristig ist eine Erweiterung des*

<sup>20</sup> BVerwG B. 24.04.1991 – 4 NB 24.90

Gewerbegebietes geplant. Folglich stellen die nun festgesetzten 3,0 m breiten Grünstreifen nur Eingrünung im „innern“ des Gewerbegebiets dar und sind damit durchaus ausreichend. Die Festsetzung bleibt deshalb unverändert.“<sup>21</sup>

### 6.6. Verkehrsflächen

Die für die Erschließung nicht mehr notwendigen festgesetzten Verkehrsflächen (wie die Zufahrten, Mündungsausformungen) werden als Bauland überplant, da sie städtebaulich nicht mehr erforderlich sind.

Die festgesetzten Sichtfelder<sup>22</sup> sind städtebaulich nicht nachvollziehbar, da es sich hier weder um Anhalte- bzw. Anfahrtsichten handelt, noch die eingetragenen Schenkellängen begründet (entsprechen der RAS 06<sup>23</sup>) sind. Sie entfallen und werden durch die Änderung des Bebauungsplans als Verkehrsfläche bzw. Bauland überplant.

Um die Fläche des Baugrundstücks zu definieren, wird die Straßenbegrenzungslinie neu festgesetzt.

### 6.7. Abstandsflächen

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

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1. Auswirkungen

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

### 7.2. Bodenordnung

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

### 7.3. Flächenverteilung

Art	Bestand	Neu	
	Fläche	Fläche	Veränderung
eingeschränktes Gewerbegebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 380 m <sup>2</sup>	ca. 1.870 m <sup>2</sup>	+ 1.490 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 1.040 m <sup>2</sup>	ca. 930 m <sup>2</sup>	- 110 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	ca. 295 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	- 295 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	ca. 1.085 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	- 1.085 m <sup>2</sup>
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>ca. 2.800 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 2.800 m<sup>2</sup></b>	

Tab. 1: Flächenverteilung

### 7.4. Flächennutzungsplan

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

Allerdings kann der Flächennutzungsplan auch im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) werden.

<sup>21</sup> Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan, Gemeinderatssitzung am 07.12.2010 TOP 3 II 18 (2)

<sup>22</sup> Um die Sichtfelder entfallen zu lassen müssen diese in den Geltungsbereich der Änderung aufgenommen werden.

<sup>23</sup> Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen: „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“, Ausgabe 2006

7.5. Synopsenplan

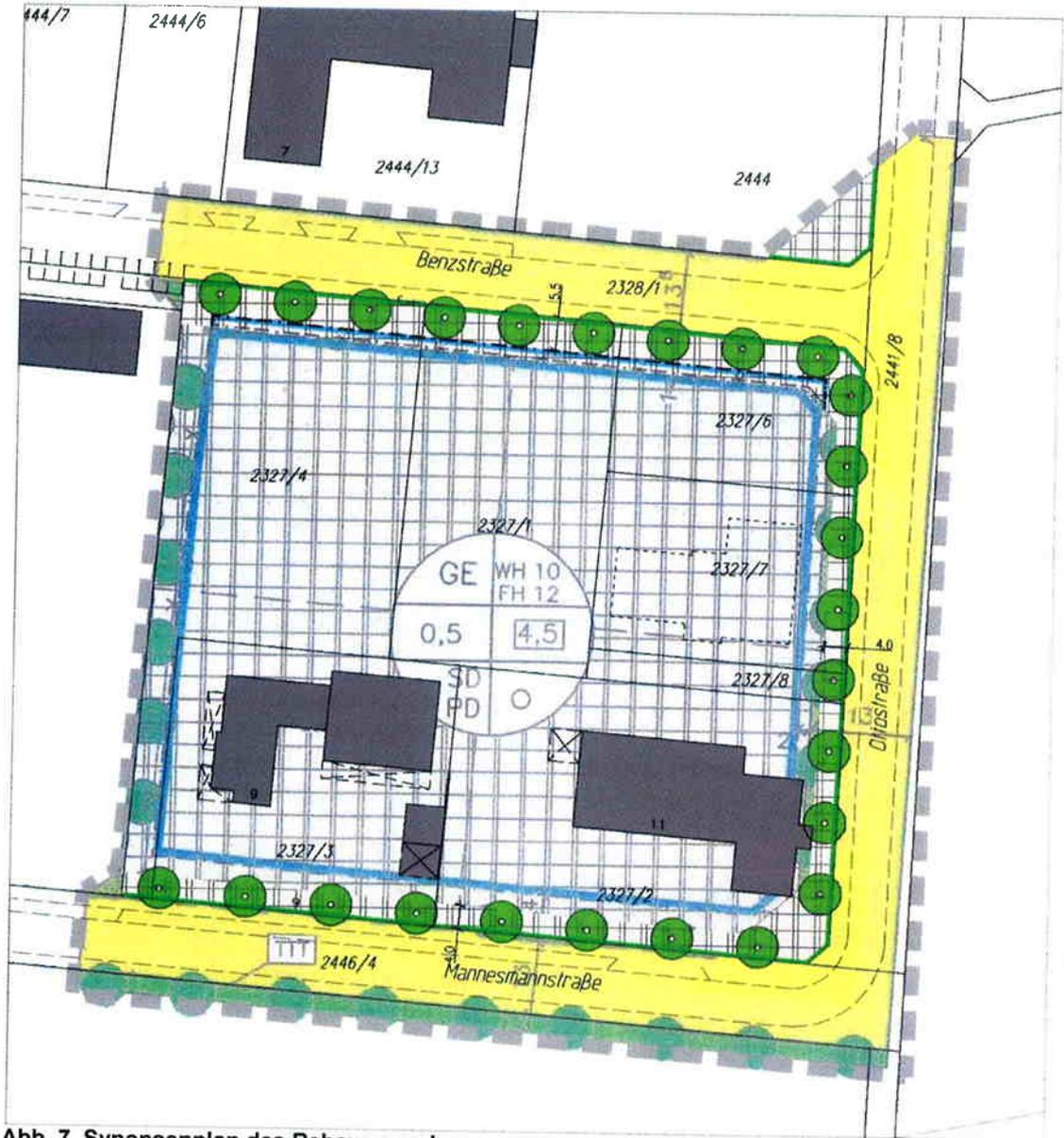


Abb. 7. Synopsenplan des Bebauungsplanes

Mammendorf, 14. Dez 2010

Johann Thurner  
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner