

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Satzung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
„Mammendorf SÜD“**

Fassung vom: 13.04.2021, 17.05.2022

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), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diese **1. Änderung des Bebauungsplanes**,
als **SATZUNG**.

Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 17.05.2022
B	Festsetzungen
C	Plangrundlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke

A) PLANZEICHNUNG i.d.F vom 17.05.2022



ausgefertigt
Mammendorf 27. Juli 2022

Josef Heckl
Erster Bürgermeister



NORD
M: 1/1000



Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 05-2021
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

B FESTSETZUNGEN

0. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes verdrängt mit ihren geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den Bebauungsplan „Mammendorf SÜD“ i.d.F. vom 23.07.2019. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes i.d.F. vom 23.07.2019 und des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ i.d.F. vom 28.07.2020 fort.

2 Maß der Nutzung

In Ziffer B 2.2 wird die Regelung zur Überschreitung der Grundfläche wie folgt ergänzt:

Auf Fl.-Nr. 289/23 (Sattlerstraße Nr. 8, **WA4**) darf die zulässige Grundflächenzahl um max. 25 % für Terrassen überschritten werden.

In Ziffer B 2.7 Satz 1 wird die Regelung zur traufseitige Außenwandhöhe wie folgt geändert:

Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen ~~von der festgesetzten Höhenlage~~ vom **festgesetzten Höhenbezugspunkt** bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss (Oberkante) der Wand.

In Ziffer B 2.8 wird die Regelung zur Firsthöhe wie folgt geändert:

Die Firsthöhe wird gemessen ~~von der der festgesetzten Höhenlage~~ vom **festgesetzten Höhenbezugspunkt** bis zur Oberkante First.

3 Höhenlage

Ziffer B 3.1 wird wie folgt geändert:

Die festgesetzte Höhenlage Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden im Eingangsbereich, darf als Höchstmaß ~~0,3 m über der Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen am Bezugspunkt, liegen.~~ den **festgesetzten Höhenbezugspunkt** nicht überschreiten.

Ziffer B 3.2 wird wie folgt geändert:

533,5 ü.NN

festgesetzter Höhenbezugspunkt, hier z.B. 533,5 m ü.NN¹

4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Ziffer B 4.3a wird neu ergänzt:



Umgrenzung von Flächen für Müll- und Wertstoffgebäude auf Fl.-Nr. 289/9 (Sattlerstraße Nr. 13, **WA1**)

In Ziffer B 4.8 werden die Regelungen zu den Abstandsflächen wie folgt geändert:

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

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Allgemeinen Wohngebiet 0,7 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

8 Bauliche Gestaltung

In Ziffer B 8.2.2 wird die Regelung zur Hauptdachform nach Satz 1 wie folgt ergänzt:

Auf Fl.-Nr. 289/23 (Sattlerstraße Nr. 8, **WA4**) sind auch Paralleldächer zulässig.

In Ziffer B 8.2.3 wird die Regelung zum Hauptfirst nach Satz 1 wie folgt ergänzt:

Auf Fl.-Nr. 289/23 (Sattlerstraße Nr. 8, **WA4**) sind bei Paralleldächern auch andere Hauptfirstrichtungen zulässig.

In Ziffer B 8.4 werden in Satz 2 und Satz 3 die Regelungen zu Dachfarbe und Deckungsmaterial wie folgt geändert:

~~Flachdächer sind extensiv zu begrünen.~~

Ausgenommen hiervon sind:

- Flächen für Sonnenenergieanlagen, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen in und an der Dachfläche,
- Flächen von Dachterrassen,

¹ m ü.NN: Meter über Normalnull, DHHN 12 („Status 100“; m ü.NN), normalorthometrische Höhe über Normalnull im Höhensystem des Deutschen Haupthöhennetzes 1912“

- Flachdächer die extensiv begrünt werden und
- Flachdächer auf deren Fläche mindestens 60% Sonnenenergieanlagen, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen errichtet werden.

In Ziffer B 8.7 wird die Regelung zur Geländemodellierung wie folgt geändert:

~~Aufschüttungen sind bis maximal 0,2 m unter der festgesetzten Höhenlage zulässig. Das Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände und zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von höchstens 1:3 (Höhe zu Länge) anzupassen.~~

Aufschüttungen sind bis zur Oberkante des Erdgeschoss-Fertigbodens zulässig. Das Gelände ist an das geplante Gebäude, an die bestehende Geländeoberfläche, zum Nachbargelände und zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch flach geneigte Böschungen anzupassen.

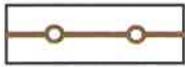
12 Sonstige Festsetzungen

Ziffer B 12.1 wird wie folgt geändert:



Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Ziffer B 12.2 wird wie folgt geändert:



Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzter Höhenlage festgesetzten Höhenbezugspunkte

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN

1 Planunterlage

1.1 Bestehende Grundstücksgrenze

1.2 Flurstücksnummer, hier z.B. 289/23

1.3 Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 7

1.4 Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Sattlerstraße

1.5 Grundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Gemeinde Mammendorf im Universal-Transvers-Mercator-Koordinatensystem (UTM32) 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.

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

Ziffer C 3.0 wird wie folgt ergänzt:



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mammendorf SÜD“ i.d.F. vom 23.07.2019

ausgefertigt
Mammendorf,

27. Juli 2022

Josef Heckl
Erster Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann, Architekt+Stadtplaner



D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in den Sitzungen vom 17.11.2020 und 13.04.2021 die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2022 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 des Bebauungsplanes i.d.F. vom 13.04.2021 hat in der Zeit vom 18.02.2022 bis 28.03.2022 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 17.05.2022 wurde vom Gemeinderat am 17.05.2022 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Mammendorf, den **29. Juli 2022**

.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am **28. Juli 2022** ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB).

Die 1. 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 § 214 sowie § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die 1. 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 **29. Juli 2022**

.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
„Mammendorf SÜD“**

Fassung vom: 13.04.2021, 17.05.2022

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

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	3
4.	Verfahren	4
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	6
6.	Planinhalt	6
7.	Auswirkungen der Planung	7
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	9

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Änderungsbereichs

Die sechs Änderungsbereiche des Bebauungsplanes „Mammendorf SÜD“ befinden sich in zentraler Nähe zum Ortszentrum von Mammendorf (Augsburger/Münchner Straße) und bilden einen neuen südlichen Ortsrand, nördlich der Landrat-Grimm-Straße.

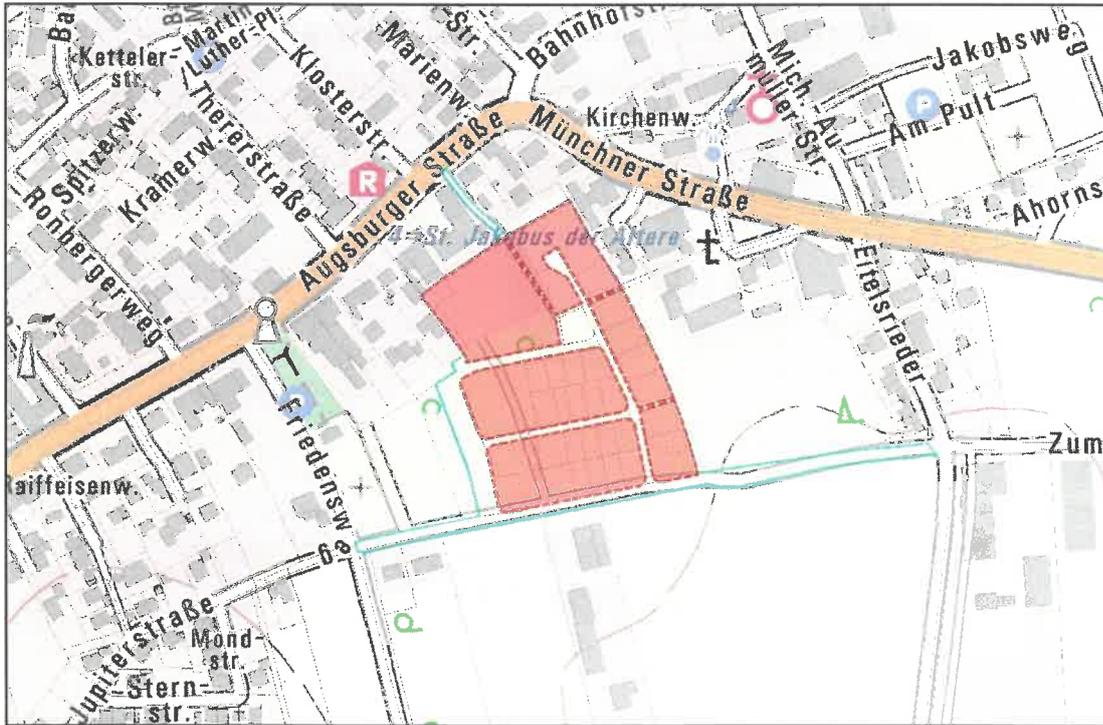


Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Ortskarte (DOK 2020/2021), Geltungsbereich (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes

Nachdem der Bebauungsplan in Kraft getreten ist ergaben sich hauptsächlich bei der Definition der traufseitigen Außenwandhöhe (Maß der baulichen Nutzung) Auslegungsdifferenzen zwischen der Gemeinde und der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Ferner ergaben sich bei den Bauanträgen für ein gemeindliche Kinderhaus (Sattlerstraße Nr. 8, Fl.-Nr. 289/23) und eine Seniorenwohnanlage (Sattlerstraße Nr. 13, Fl.-Nr. 289/9) weitere Änderungswünsche (Dachform, Hauptfirst, Geländeauffüllung, Überschreitung der GRZ für Terrassen, Nebengebäude für Müll- und Wertstoffe, Dacheindeckung und Geländemodellierung). Zur Klarstellung soll der aktuelle Rechtsstand des Abstandflächenrechts, hier in Form der Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe vom 27.01.2021, in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Hierzu wird das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (ca. 2,061 ha) beibehalten.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt die sechs Teilbereiche des Baulandes (WA1 bis WA8) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mammendorf SÜD“ mit einer Fläche von in Summe ca. 20.610 m². Das Gelände ist als eben zu bezeichnen und liegt auf einer Höhe von ca. 533,1 m ü.NN im Nordwesten und bis 535,1 m ü.NN im Südosten.

Mittlerweile sind die Erschließungsstraßen bis auf die abschließende Deckschicht hergestellt. Nach den erteilten Baugenehmigungen befinden sich die Seniorenwohnanlage (Sattlerstraße Nr. 13, Fl.-Nr. 289/9) und das Kinderhaus (Sattlerstraße Nr. 8, Fl.-Nr. 289/23) ebenso im Bau wie die fünf freigestellte Wohngebäude (Landrat-Grimm-Straße Nr. 19, Fl.-Nr. 289/22, Schmiedstraße Nr. 4, Fl.-Nr. 289/21, Schmiedstraße Nr. 6, Fl.-Nr. 289/20, Schusterweg Nr. 2 Fl.-Nr. 289/38 und Schusterweg Nr. 4, Fl.-Nr. 289/33).

2.2. Vorbelastung des Plangebietes

Bezüglich der Altlasten/Altlastenverdachtsflächen, der Kampfmittel, Verkehrs- und Gewerbegeräusche, des Glockenläutens und der landwirtschaftlichen Immissionen wird auf die Ausführungen in der

Begründung des Bebauungsplanes „Mammendorf SÜD“ i.d.F. vom 23.07.2019 verwiesen, da hierzu keine Erkenntnisse vorliegen.

2.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Landrat-Grimm-Straße, die Schmiedstraße, die Sattlerstraße und den Schusterweg,
- für den Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV,
- für Fußgänger überwiegend über eine Mischnutzung zusätzlich über einen einseitigen Gehweg entlang der nördlichen Sattlerstraße, und Fußwege, wie den Schafflerweg (Fl.-Nr. 275/5),
- für den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen „Michael-Aumüller-Straße“ bzw. „Pfarrkirche“ und „Münchner Straße“ in ca. 70 m Entfernung (838 Tegernbach – Fürstenfeldbruck, 838 Tegernbach – Buchenau).

2.4. Natürliche Grundlagen

Bezüglich der Bodenart, des Bodentyps, der natürlichen Radon-222-Aktivität, der Gewässer, des Grundwassers und der Klimadaten wird auf die Ausführung in der Begründung des Bebauungsplanes „Mammendorf SÜD“ i.d.F. vom 23.07.2019 verwiesen, da hierzu keine Erkenntnisse vorliegen.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Ziele der Raumordnung

Bezüglich des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans München (Region 14) wird auf die Begründung des Bebauungsplanes „Mammendorf SÜD“ i.d.F. vom 23.07.2019 verwiesen, da hierzu keine Erkenntnisse vorliegen.

3.2. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstenfeldbruck 2017 (RES)

3.3. Gemeindliche Pläne

Bezüglich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und des Entwurfs des Landschaftsplanes wird auf die Begründung des Bebauungsplanes „Mammendorf SÜD“ i.d.F. vom 23.07.2019 verwiesen, da hierzu keine Erkenntnisse vorliegen.

Die Gemeinde Mammendorf beteiligt sich im Rahmen der Städtebauförderung am Bundesprogramm „soziale Stadt“. Hierfür wurde das sogenannte Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)¹ durch das Büro Hummel/Kraus erarbeitet, das in der Gemeinderatsitzung am 21.10.2020 beschlossen wurde. Die Änderungsbereiche befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsgebietes.

3.3.1. Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsbereiche befinden sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Mammendorf SÜD“ i.d.F. vom 23.07.2019. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan i.d.F. vom 23.07.2019 setzt Folgendes fest:

- Die Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen nicht zulässig sind.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ 0,25/0,30/0,35 mit einer 10% Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen), einer Versiegelungszahl von GRZ_{II} von 0,60, der Zahl der Vollgeschosse (Z=II/III), der traufseitigen Außenwandhöhe (AWH: 3,0 m, 5,0-6,3 m, 5,5-6,3 m, 5,5 – 9,3 m) und der Firsthöhe (FH: 4,5m, 9,5 m 10,5 m) bestimmt.
- Die Höhenlage bzw. die OK EG Roh-FB wird mit maximal 0,3 m über der Höhe der OK Erschließungsstraße bestimmt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Flächen für Garagen und Carports bzw. Nebengebäude bestimmt. Die Bauweise wird überwiegend als offen und für einen Sonderfall (WA2) als abweichend festgesetzt. Ferner werden die gesetzlichen Abstandsflächen (BayBO 2007) angeordnet.
- Ferner werden örtliche Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (WA1), Grünflächen und Regelungen zur Grünordnung festgesetzt.
- Als örtliche Bauvorschriften werden die Anzahl der Stellplätze (1 ½ Stellplätze je Wohnung zuzüglich 10% ab vier Wohnungen) und die bauliche Gestaltung u.A. die Hauptdachform (FD bzw. gD), die Hauptdachneigung (0° bzw. 7° bis 23° und 30° bis 40°), die Hauptfirstrichtung (längere Seite), die Dachfarben und das Deckungsmaterial, Einfriedungen und Geländemodellierungen (Aufschüttungen bis max. 0,2 m unter der Höhenlage) festgesetzt.

¹ Hummel/Kraus: „Gemeinde Mammendorf, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)“, Entwurf 14.11.2019



Abb. 2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan (grau: Geltungsbereich) mit Änderungsbereichen (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Ferner gilt der einfache Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ i.d.F. vom 28.07.2020. Dieser trifft für das gesamte Gemeindegebiet von Mammendorf Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze (die der Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechen), zur Lage der Tiefgaragenzufahrten, Garagen und Carports (die, bis auf die Ausnahme für Carports – Ziffer 3.1 Satz 2 – der Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechen), zu Carports, zu direkten und indirekten Zu- und Abfahrten, zum Verbot von Einfriedungen und zur Dachneigung, zu Nebengebäuden (die der Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechen) und zu Einfriedungen (die der Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechen).

3.3.2. Örtliche Bauvorschriften

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.
- Satzung der Gemeinde Mammendorf über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 27.01.2021 (mit 0,7 H und dem „Schmalseitenprivileg“ von 0,7 H).

3.4. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Änderungsbereich ist dem beplanten Bereich (§ 30 BauGB) zuzuordnen.

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

Bezüglich des Denkmalschutzes, der Wasserwirtschaft und Widmungen wird auf die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes „Mammendorf SÜD“ i.d.F. vom 23.07.2019 verwiesen, da hierzu keine Erkenntnisse vorliegen.

4. VERFAHREN

4.1. Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entschlossen, da die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht berührt werden und es sich um eine Änderung minderen Gewichts handelt. Insbesondere bleiben der planerische Grundgedanke und das zugrunde liegende Leitbild des städtebaulichen Konzeptes erhalten.

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

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz² oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet.

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet (0,13% „der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen“ = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL³ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

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

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie⁴ oder der Vogelschutzrichtlinien⁵ beinhalten) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie⁶) zu beachten wäre.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Entsprechend den Ausführungen der bisherigen Begründung beträgt die bisher festgesetzte Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) 6.341 m². Zuzüglich der 10 % Überschreitung für Terrassen von 634 m² ergibt sich somit eine Grundfläche von 6.975 m². Die „Versiegelungszahl“ (inklusive der Grundflächen von Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO) bleibt unverändert bei einer GRZ von 0,60 (Versiegelung des Baulandes von 12.372 m²). Durch die Erhöhung der Überschreitung der Grundflächen für Terrassen für die Sattlerstraße Nr. 8 (Fl.-Nr. 289/23, **WA4**) ergibt sich bei einer Baugrundstücksfläche von ca. 2.020 m² eine Erhöhung von ca. 91 m².

Bezogen auf die Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) des gesamten Baulandes im Änderungsbereich führt dies zu einer Erhöhung um 0,7 %, die als marginal zu bewerten ist, zumal die Versiegelungszahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO) im Geltungsbereich nicht erhöht wird.

Damit ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen über das bisher zulässige Maß.

Durch die exakte Definition des unteren Bezugspunktes über Normalhöhennull ergeben sich durch Aufrundungen auf eine Dezimalstelle keine spürbaren Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da diese aufgrund der gewollten planerischen Unschärfe und der Bautoleranz bereits zulässig waren.

Somit ergibt sich auch kein Erfordernis, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung neu zu berechnen, da die Eingriffsschwere bei der durchschnittlichen festgesetzten GRZ von 0,34 liegt und die Eingriffsschwere von 60 % erhalten bleibt.

Dadurch sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen, bereits durch den Eingriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zulässig. Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, auch die Eingriffe der Änderung zu kompensieren.

² Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

³ Richtlinie **2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

⁴ Richtlinie **92/43/EWG** des Rates vom 21.05.1992 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)

⁵ Richtlinie **79/409/EWG** des Rates vom 02.04.1979 (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)

⁶ Richtlinie **2012/18/EU** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 01.07.2012 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)

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

Das städtebauliche, verkehrliche und grünordnerische Konzept wird ebenso beibehalten wie die technische Ver- und Entsorgung sowie der vorbeugende Brandschutz. Hier wird auf die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes „Mammendorf SÜD“ i.d.F. vom 23.07.2019 verwiesen, da hierzu keine Erkenntnisse vorliegen.

6. PLANINHALT

6.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als sog. „Schichtenbebauungsplan“, sodass nur die geänderten und ergänzten Festsetzungen aufgeführt werden. 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 23.07.2019 einschließlich der Änderung durch den einfachen Bebauungsplan i.d.F. vom 28.07.2020 weiter.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit ihren Ausschlüssen und Einschränkungen bleibt erhalten und wird nicht geändert. Auf die Ausführung in der Begründung des Bebauungsplanes „Mammendorf SÜD“ i.d.F. vom 23.07.2019 wird verwiesen.

6.3. Maß der baulichen Nutzung/Höhenbezugspunkt

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, das sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der baulichen Anlage (traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe) ergibt, bleibt bis auf die Erhöhung des Überschreitens von Terrassen von 10 % auf 25 % für die Sattlerstraße Nr. 8 (Fl.-Nr. 289/23, WA4) erhalten. Auf die Ausführung in der Begründung des Bebauungsplanes „Mammendorf SÜD“ i.d.F. vom 23.07.2019 wird verwiesen.

Nachdem die Erschließungsstraße, bis auf die Deckschicht, hergestellt wurde, werden nun die absoluten Werte der Ausführungsplanung über Normalhöhennull als unterer Bezugspunkt auf eine Dezimalstelle aufgerundet festgesetzt; damit ist eine Veränderung des unteren Bezugspunkts nicht möglich.

Exemplarisch betrachtet am Kinderhaus in der Sattlerstraße Nr. 8 (Fl.-Nr. 289/23) ergibt sich damit Folgendes: Die bisher festgesetzte Höhenlage (OK Erschließungsstraße am mittig an der östlichen Grundstücksgrenze gelegenen Bezugspunkt= 533,46 m ü.NHN zuzüglich 0,3 m) = 533,76 m ü NHN (unterer Bezugspunkt für die traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe). Dies entspricht dem neu festgesetzte Höhenbezugspunkt, der auf 533,8 m ü NHN aufgerundet wird.

Einzig beim Kinderhaus ergibt sich ein weitere Anpassungsbedarf, da das Grundstück nun von drei Straßen umgeben ist, liegt die südliche Erschließungsplanung höher als das Baugrundstück. So wird hier ein neuer Bezugspunkt von 533,56 m ü NHN gewählt, der wiederum eine bisherige Höhenlage von 533,86 m ü.NHN ergibt und zu einem neu festgesetzte Höhenbezugspunkt von 533,9 m ü NHN führt.

Aufgrund der neuen Planunterlage mit den Flurstücksgrenzen ergeben sich Verschiebungen der Abgrenzungen der festgesetzten Höhenlage so im **WA5** um ca. 1,8 m nach Osten (damit auf die gemeinsame Flurgrenze der Fl.-Nrn. 289/39 und 289/40) im **WA6** um ca. 1,8 m nach Osten (damit auf die gemeinsame Flurgrenze der Fl.-Nrn. 289/33 zu 289/34) und um ca. 5,8 m nach Süden (damit auf die gemeinsame Flurgrenze der Fl.-Nrn. 289/18 zu 289/19).

6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise und Hausform

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und die Hausformen bleiben, bis auf die Ergänzung der Fläche für das Müll- und Wertstoffgebäude auf dem Grundstück des genehmigten Seniorenheimes Sattlerstraße Nr. 13 (Fl.-Nr. 289/9, WA1) erhalten. Hier wird auf die Ausführung in der Begründung des Bebauungsplanes „Mammendorf SÜD“ i.d.F. vom 23.07.2019 verwiesen.

6.5. Abstandsflächen

Die gewählte Festsetzung rührt aus der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 23.07.2019 geltenden Fassung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO a.F. her. Hintergrund der textlichen Festsetzungen war demnach, die Geltung des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts gegen den grundsätzlichen Vorrang des Planungsrechts in Form von Festsetzungen, insbesondere zu den Baugrenzen und der Gebäudehöhe durchzusetzen. Diese Festsetzung ist dahingehend zu verstehen, dass die Gemeinde als Plangeberin lediglich die damals geltende abstandsflächenrechtliche Lage deskriptiv wiedergegeben hat, aber in Zusammenschau mit den textlichen Festsetzungen allein den Vorrang des Abstandsflächenrechts vor dem Planungsrecht gewährleisten wollte. Damit nimmt sie auch zukünftige Änderungen des Abstandsflächenrechts, wie zum 01.02.2021 durch das „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ (i.d.F. vom 23.12.2020, GVBl. S. 663) vorgenommen, gleichsam dynamisch Bezug. So wird für das Maß der Abstandsfläche an der ab

dem 01.02.2021 gültigen Regelung der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe i.d.F. vom 27.01.2021 (Abstandsflächensatzung) festgehalten. Zwar ist eine Anordnung der Abstandsfläche nicht mehr erforderlich, da mit der obigen Novelle der Vorrang des Planungsrechts (von 01.06.1994 bis 31.01.2021) entfallen ist, zur besseren Lesbarkeit wird diese gemeindliche Regelung im Sinne von Art. 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6a BayBO jedoch in der Festsetzung aufgenommen. Sie dient insbesondere der Verbesserung der Wohnqualität, der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz und dem ausreichenden Sozialabstand. Ferner sichert sie Freiflächen zwischen den Gebäuden und schafft damit eine aufgelockerte Bebauung.

6.6. Bauliche Gestaltung

Bezüglich der Festsetzungen zu den Doppelhäusern, Hausgruppen, der Hauptdachneigung und Dachfarbe, den Dachaufbauten und zu Einfriedungen erfolgt keine Änderung. Hier wird auf die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes „Mammendorf SÜD“ i.d.F. vom 23.07.2019 verwiesen.

Da für Kinderhäuser eine vom Wohnungsbau abweichende Gestaltung ermöglicht werden soll und für das Kinderhaus auf der Sattlerstraße Nr. 8 (Fl.-Nr. 289/23, WA4) eine Befreiung im Vorgriff auf die Änderung des Bebauungsplanes genehmigt wurde, ist es notwendig nur für diesen Bereich die Hauptdachform des Paralleldaches und in Folge dessen die geänderte Hauptfirstrichtung festzusetzen.

Für das Seniorenheim Sattlerstraße Nr. 13 (Fl.-Nr. 289/9, WA1) wurde im Vorgriff auf die Änderung des Bebauungsplanes eine Befreiung vom Deckungsmaterial genehmigt, wobei bei einem Photovoltaikanteil von mindestens 60 % auf eine extensive Begrünung des Flachdaches verzichtet werden darf.

Als Folge der Umstellung auf einen Höhenbezugspunkt und unter Berücksichtigung einer barrierefreien Zugänglichkeit der Gebäude erfolgt eine Anpassung der Festsetzung zur Geländemodellierung, sodass die Aufschüttungen auch bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens zulässig sind.

6.7. Anzahl der Stellplätze, Einsatz erneuerbarer Energien, Grünordnung

Die Festsetzungen für die Ermittlung der notwendigen Zahl der Stellplätze, zum Einsatz erneuerbarer Energien und zur Grünordnung werden unverändert beibehalten.

Hier wird auf die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes „Mammendorf SÜD“ i.d.F. vom 23.07.2019 verwiesen

6.8. Örtliche Verkehrsflächen, Fläche für Versorgungsanlagen, öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen inklusive des Straßenbegleitgrüns, die Flächen für Versorgungsanlagen und die öffentlichen Grünflächen befinden sich außerhalb der Änderungsbereiche und erfahren damit keine Änderung.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Art	Fläche	Verteilung
bisherige Verteilung des Maßes der baulichen Nutzung		
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 20.620 m ²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 6.341 m ²	GRZ = 0,31
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 634 m ²	10,0%
	GR 6.975 m ²	GRZ = 0,34
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 12.372 m ²	95 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 12.372 m²	GRZ = 0,60
neue Verteilung des Maßes der baulichen Nutzung		
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 20.610 m ²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	ca. 6.338 m ²	GRZ = 0,31
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 725 m ²	11,4%
	GR 7.063 m ²	GRZ = 0,34
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 12.366 m ²	95 vom Hundert

Tab. 1: Verteilung des Maßes der baulichen Nutzung

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke wurden durch ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB neu gebildet.

7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Nachdem die Sattlerstraße Nr. 8 (Fl.-Nr. 289/23, WA4) mit einem Kinderhaus bebaut wird, steht diese nicht mehr für eine Wohnnutzung zur Verfügung. Damit reduziert sich die mögliche rechnerische Geschossfläche von 14.642 m² um 1.212 m² woraus sich eine Wohnfläche von ca. 10.744 m² ergibt. Bei einem statistischen Wert von 47,0 m² Wohnfläche/Bewohner ergeben sich ca. 229 Bewohner anstelle von bisher prognostizierten 265 Bewohnern (-36 Bewohner).

Hieraus entsteht ein Bedarf von:

- bis zu 2 Kindertagesstätten-Betreuungsplätzen,
- bis zu 7 Kindergartenplätzen (-1),
- bis zu 8 Grundschulplätzen (-2),
- bis zu 10 Schulplätzen an weiterführenden Schulen (-2)
- bis zu 1 Pflegeplatz und
- 15 Urnenplätzen bzw. 15 Gräber mit bis zu 80 m² Friedhofsfläche (bei Anlage von Gräberfeldern und 20 Jahren Liegezeit).

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen bzw. in der Nähe liegenden Flächen abgedeckt werden.

7.4. Weitere Auswirkungen

Bezüglich der Auswirkungen zu Kinderspielplatzflächen, zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens und zu den Auswirkungen auf Schutzgüter ergeben sich keine erkennbaren Änderungen. Hier wird auf die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes „Mammendorf SÜD“ i.d.F. vom 23.07.2019 verwiesen.

7.5. Synopsenfassung

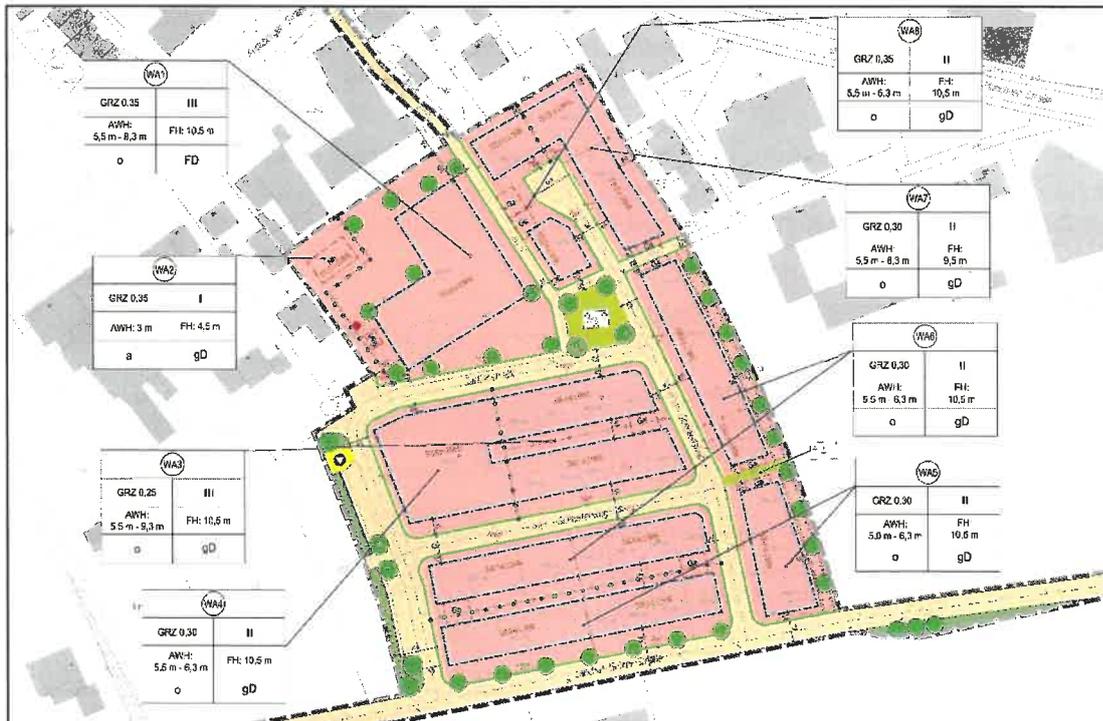


Abb. 3: Synopsenfassung des Bebauungsplanes mit Einarbeitung der 1. Änderung, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

7.6. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird nach aktuellem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann, da eine Begehung im Winter erfolgte, 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.

7.7. Sonstige Auswirkungen

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

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

Bezüglich der Belange der Innenentwicklung, der Ausweisung von bestehenden Bauflächen im Flächennutzungsplan, der Neuausweisung, der Innenentwicklung, der Hochwasservorsorge, des Klimaschutzes und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung wird auf die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes „Mammendorf SÜD“ i.d.F. vom 23.07.2019 verwiesen.

Mammendorf, 27. Juli 2022



Josef Heckl
Erster Bürgermeister



Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



Synopsenfassung des Bebauungsplanes "Mammendorf SÜD" i.d.F. vom 23.07.2019 inklusive 1. Änderung i.d.F. vom 17.05.2022



WA1	
GRZ 0,35	III
AWH: 5,5 m - 9,3 m	FH: 10,5 m
o	FD

WA8	
GRZ 0,35	II
AWH: 5,5 m - 6,3 m	FH: 10,5 m
o	gD

WA2	
GRZ 0,35	I
AWH: 3 m	FH: 4,5 m
a	gD

WA7	
GRZ 0,30	II
AWH: 5,5 m - 6,3 m	FH: 9,5 m
o	gD

WA3	
GRZ 0,25	III
AWH: 5,5 m - 9,3 m	FH: 10,5 m
o	gD

WA6	
GRZ 0,30	II
AWH: 5,5 m - 6,3 m	FH: 10,5 m
o	gD

WA4	
GRZ 0,30	II
AWH: 5,5 m - 6,3 m	FH: 10,5 m
o	gD

WA5	
GRZ 0,30	II
AWH: 5,0 m - 6,3 m	FH: 10,5 m
o	gD

NORD
M: 1/1000

