

# **BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „MÜHLBACH II“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

STAND: 14.07.2020

## **GEMEINDE MAMMING:**

### **vertreten durch:**

**1. Bgm. Irmgard Eberl**  
Hauptstraße 15  
94437 Mamming



## **PLANVERFASSER:**



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

### **STEFAN LÄNGST**

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21  
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN  
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753  
info@laenast.de www.laenast.de



## **Inhalt:**

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Sonstiges**
- F) Grünordnung**

## A) Planrechtliche Voraussetzungen

### 1. Baugebietsausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mamming ist das Planungsgebiet im Osten des Ortsteils Mammingerschwaigen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Derzeit wird im Parallelverfahren der bisher gültige Bebauungsplan „Schwaiger Mühlbach“ aufgehoben und die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Mühlbach“ eingereicht.

### 2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach dem Landesentwicklungsprogramm liegt der Planungsbereich an der überregionalen Entwicklungsachse München-Landshut–Deggendorf. Räumliche Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung sollen im Verlauf der überregionalen Entwicklungsachsen liegen.

Die Gemeinde Mamming liegt nach der Regionalplanung in der Region 13 (Landshut) und hier als so genannter Allgemeiner ländlicher Raum im Nah- und Mittelbereich des Mittelzentrums Dingolfing.

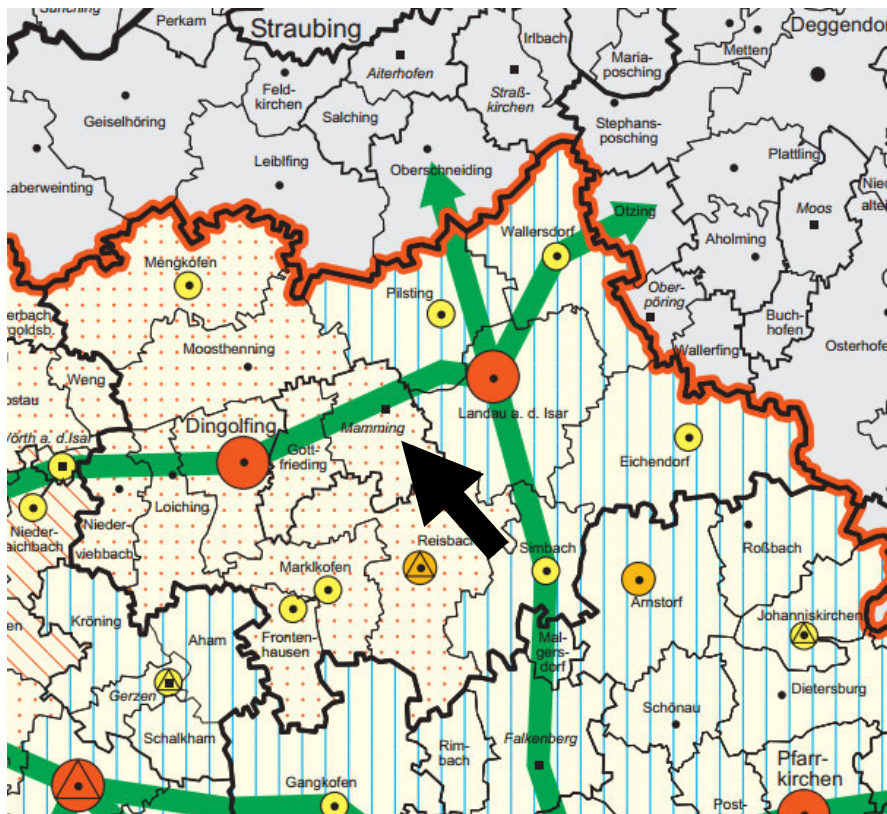


Abb. 1: Regionalplan Region Landshut (13): Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur

## B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

### 1. Lage

Die Gemeinde Mamming liegt am Südrand des Isartales an der Autobahn A92 (München-Deggendorf), sowie der parallel dazu verlaufenden Staatsstraße 2074 (Landshut – Deggendorf) als West-Ost-Verkehrsachsen. Über die Landshuter bzw. Deggendorfer Straße besteht Anschluss an die Staatsstraße St 2114 sowie weiterführend an die Autobahn A92.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Mammingerschwaigen und ist als mehr oder weniger eben anzusprechen. Dort soll im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Nördlich grenzt der Längenmühlbach an. Insgesamt bietet das Gelände sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für den örtlichen Bedarf.

## 2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 1,14 ha und umfasst folgende Flurstücke, alle Gemarkung Mammring:

- Fl.Nr. 1988
- Fl.Nr. 1988/3
- Fl.Nr. 1988/4
- Fl.Nr. 1988/1
- Fl.Nr. 2369/40 Teilfläche
- Fl.Nr. 2346 Teilfläche

## 3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegen auf einer Höhe von ca. 345 m üNN.

## C) Geplante bauliche Nutzung

An die bestehende Bebauung in Mammingerschwaigen soll ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt im Süden von der Unteren Ringstraße über die Mühlbachstraße und von Westen über den Milanweg.

Der nördliche Bereich bleibt als Gewässereingrünung des Längenmühlbachs bestehen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche zukünftige Bebauung. Eine Begrenzung der Wandhöhen und Firsthöhen sorgt für eine Staffelung der Baukörper mit dem natürlichen Geländeverlauf, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird.

Festsetzungen zur Gestaltung sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

## D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 11.413 m<sup>2</sup>,  
davon

- WA (Grundstücksfläche)	8.000 m <sup>2</sup>
- Straße	1.342 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Baufläche</b>	<b>9.342 m<sup>2</sup></b>
- interne Ausgleichsfläche	2.071 m <sup>2</sup>
Grünflächen	2.071 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.413 m<sup>2</sup></b>

## E) Sonstiges

### Erschließung/Verkehr

Die Planung schließt an das bestehende Wohngebiet an und ist von Mühlbachstraße über die Untere Ringstraße und die Obere Ringstraße an die Staatsstraße St 2074 (Landshuter bzw. Deggendorfer Straße) angebunden.

### Immissionsschutz

Ortsübliche Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen, die auf in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Betriebe und/oder angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen zurückzuführen sind, sind hinzunehmen

Grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Probleme werden nicht gesehen.

### Wasserwirtschaft

#### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den zuständigen Wasserversorger Wasserzweckverband Maltersdorf und kann als gesichert betrachtet werden.

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Nördlich direkt angrenzend an das Planungsgebiet verläuft der Längenmühlbach.

#### Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser der Straße wird über Absetzschächte und Rigolen versickert. Über Mulden wird das Regenwasser der Anwohner versickert.

#### Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schutzwasser wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen und der kommunalen Kläranlage der Verwaltungsgemeinschaft Mamming zugeführt.

### Altlasten

Der Gemeinde Mamming sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

### Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Auch im näheren Umgriff sind keine Bodendenkmäler vorhanden.

In der Umgebung des Planungsgebiets liegt folgendes Bodendenkmal:

#### *D-2-7341-0020 Teilstück der Römerstraße Landshut-Moos*

Anhand des bekannten Straßenverlaufs ist zu vermuten, dass sie östlich des neuen Baugebiets verlaufen könnte. Außerdem sind im Planungsbereich wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar – Inn und ist als gesichert zu betrachten.

#### Energieversorgung

Die Stromversorgung / Energieversorgung erfolgt durch das E-Werk Schmid. Die Versorgung kann als gesichert betrachtet werden.

### **F) Grünordnung**

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte.

- Eingrünung des Baugebiets im Norden entlang des Längenmühlbaches durch Belassen der bestehenden Ufergehölze und Entwicklung eines Gewässerrandstreifens mit unterschiedlicher Breite als öffentliche Grünfläche.
- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Die Lage der Bäume kann bei Bedarf den Baukörpern angepasst werden.

## G) UMWELTBERICHT

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>G.1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>8</b>
G.1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE DES B-PLANS	8
G.1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	8
<b>G.2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	
	<b>EINSCHLIEBLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (SIEHE BESTANDSPPLAN)</b>	<b>8</b>
<b>G.3</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>10</b>
<b>G.4</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	
	<b>EINSCHLIEBLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>10</b>
G.4.1	VERMEIDUNGSMAßNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER	10
G.4.2	NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH	11
G.4.3	VEREINFACHTE VORGEHENSWEISE NACH ZIFFER 3.1 DES LEITFADENS	11
G.4.4	REGELVERFAHREN NACH ZIFFER 3.2 DES LEITFADENS	11
<b>G.5</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>14</b>
<b>G.6</b>	<b>BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN</b>	<b>14</b>
<b>G.7</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)</b>	<b>14</b>
<b>G.8</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>15</b>

## G.1 Einleitung

### G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein Allgemeines Wohngebiet im östlichen Rand des Ortsteils Mammingerschwaigen zu entwickeln, um den vorhandenen Bedarf an wohnbaulichen Erweiterungsmöglichkeiten zu decken.

Die Eingrünung des Baugebiets im Norden entlang des Längenmühlbaches durch Belassen der bestehenden Ufergehölze bietet hierbei eine gute Möglichkeit zur landschaftlichen Einbindung.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dar. Derzeit wird im Parallelverfahren der bisher gültige Bebauungsplan „Schwaiger Mühlbach“ aufgehoben und die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Mühlbach“ eingereicht.

### G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Mamming berücksichtigt.

Grundlage ist bei Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe des LFU zur Eingriffsregelung.

## G.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (siehe Bestandsplan)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Erweiterung des Gewerbegebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### *NATURRAUM*

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D 65) und hier in der Untereinheit (ABSP) Unteres Isartal (061).

### *SCHUTZGUT BODEN*

Nach der geologischen Bodenübersichtskarte von Bayern M 1:25.000 liegt der Geltungsbereich überwiegend im Bereich von vorherrschend kalkhaltiger Gley, ger. verbr. kalkhaltigem Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment. Die Böden sind als mittel- bis tiefgründig anzusprechen und überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.

Gebäude mit Garagen können innerhalb der Nettobaufläche in den bisher nicht baulich genutzten Bereichen bis zu 0,26 ha dauerhaft versiegelt werden. Hinzu kommen entsprechende Stellplatzflächen, die nur teilversiegelt werden sollen.

Durch die Wohnnutzung der geplanten Gebäude entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.



Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen geringer bis mittlere Erheblichkeit zu erwarten.

#### *SCHUTZGUT WASSER*

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet, jedoch durch den angrenzenden Längenmühlbach im wassersensiblen Bereich. Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Grundwasser:

Die mittleren Grundwasserstände im Geltungsbereich weisen starke Schwankungen auf.

Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen aber wegen des Filtervermögens der Böden gering.

Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

#### *SCHUTZGUT KLIMA/LUFT*

Das Planungsgebiet wird dem Klimabezirk des unterbayerischen Hügellands zugeordnet.

Das relativ niederschlagsarme Gebiet um Straubing – Regensburg erstreckt einen Ausläufer längs der Isar in den Raum Dingolfing.

Die mittlere Jahressumme des Niederschlags liegt bei 750 mm bis 800 mm.

In den Sommermonaten fallen entsprechend dem kontinentalen Charakter des Klimas 2–3 mal so viel Niederschläge als in den Wintermonaten. Es treten zum Teil ergiebige Gewitterregen auf.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 7,5 Grad Celsius.

Auf Grund der geplanten Durchgrünung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### *SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN*

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt und hat keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Hochwertige oder geschützte Biotope fehlen überwiegend. In den Ufergehölbereich entlang des Längenmühlbachs wird nicht eingegriffen. Da der naturnahe Vegetationsanteil im Gebiet trotz der geplanten Bebauung deutlich zunehmen wird und der Flächenverlust als potentieller Lebensraum gering ist, wird mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit eingestuft.

Anlage- bzw. betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich während der Bauphase ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

#### *SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)*

Das Untersuchungsgebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Naherholung. Es entstehen somit durch die vorgelegte Planung keine Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktionen in der Gemeinde Mamming.

#### *SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN / VERKEHR)*

Lärmimmissionen durch zusätzlichen Verkehr der zukünftigen Bewohner sind relativ gering.

Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Bezüglich der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### *SCHUTZGUT LANDSCHAFT*

Das Gebiet wird derzeit durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die angrenzende Bebauung sowie den Längenmühlbach mit seinen Ufergehölzen geprägt. Durch die geplante Bebauung wird sich das bauliche Erscheinungsbild vor Ort ändern. Die umfangreichen Durchgrünungsmaßnahmen sowie die Festsetzung der Wandhöhe sorgen jedoch dafür, dass eine negative Fernwirkung der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden kann und ein ausgewogenes Landschaftsbild entstehen wird.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

#### *SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER*

Im Planungsgebiet sind keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. In unmittelbarer Nähe zu dem Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

*D-2-7341-0020 Teilstück der Römerstraße Landshut-Moos*

Anhand des bekannten Straßenverlaufs ist zu vermuten, dass sie in das neue Baugebiet hineinläuft. Außerdem sind im Planungsbereich wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG ist zu beachten.

### **G.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens im Bereich der Freiflächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen könnten nicht umgesetzt werden.

### **G.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

#### **G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

##### *SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN*

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege der Kleinsäuger weiterhin zu erhalten. Die Ufergehölze im Norden des Planungsgebietes bleiben bestehen.

##### *SCHUTZGUT BODEN UND WASSER*

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden oder wieder verwendet werden. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

##### *SCHUTZGUT LANDSCHAFT*

Die Durchgrünung gewährleistet eine landschaftliche Einbindung des Vorhabens.

#### G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

#### G.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

#### G.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

##### Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 11.413 m<sup>2</sup>) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel 2).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

##### Auswirkungen des Eingriffs:

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 11.413 m<sup>2</sup> setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<b>Bestehende Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup> (ca.)</b>
Acker	11.413 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche, ca.</b>	<b>11.413 m<sup>2</sup></b>

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

WA Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B, 0,2-0,5)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.  
 Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von **2.803 m<sup>2</sup> als Gebietstyp B.**

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>		<i>Faktor nach Leitfaden</i>	<i>Ausgleichserfordernis/-fläche</i>	
<b>Eingriffsfläche</b>					
Grundstücke	8.000	m <sup>2</sup>			
Straße	1.342	m <sup>2</sup>			
<b>Eingriffsfläche gesamt</b>	<b>9.342</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>0,30</b>	<b>2.803</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsflächen intern</b>					
interne Ausgleichsfläche	2.071	m <sup>2</sup>	1,00	2.071	m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche intern gesamt</b>	<b>2.071</b>			<b>2.071</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<hr/>					
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>11.413</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			
<hr/>					
<b>Ausgleichsfläche extern</b>					
Fl.Nr. 1796, Gemarkung Mammring	732	m <sup>2</sup>	1,00	732	m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche extern gesamt</b>				<b>732</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsflächen gesamt</b>				<b>2.803</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsflächenbilanz</b>				<b>0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

#### **Festlegung der Kompensationsfaktoren**

Kategorie I / Gebietstyp B – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,2-0,5:

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der bereits bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung erscheint im Bereich des Typs B I der Kompensationsfaktor 0,3 gerechtfertigt.

#### **Ergebnis:**

**Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 2.803 m<sup>2</sup> für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.**

### **Maßnahmen und Standort des Ausgleichs**

#### **Interne Ausgleichsfläche**

Auf der internen Ausgleichsfläche von **2.071 m<sup>2</sup>** wird mithilfe von Mähgutübertragung und einem fachlich fundierten Pflege- und Entwicklungskonzept eine artenreiche Wiese angelegt.

Auf eine maschinelle Mähbarkeit des Uferstreifens ist zu achten.

#### **Externe Ausgleichsfläche:**

Die externe Ausgleichsfläche mit einer Fläche von **732 m<sup>2</sup>** wird aus dem gemeindlichen Ökokonto bereitgestellt. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Ein Lageplan zum Ausgleichsflächenkonto auf Konversionsflächen der Gemeinde Mammring (Stand 11.02.2020) ist der Planung beigelegt.

Fl.Nr. 1796, Gemarkung Mammring:

- Die Fläche hat eine Größe von 732 m<sup>2</sup>. Für die Aufwertung wird ein Faktor von 1,0 angesetzt, so dass insgesamt 732 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.
- Es ist kein Pflegekonzept notwendig, da in Pflege des Landschaftspflegeverbandes, eine Pflegevereinbarung mit dem Landschaftspflegeverband ist abzuschließen

#### **Zusammenfassung**

Mit der festgesetzten Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) in Kategorie II.

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen 2.803 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs für das geplante Wohngebiet in Höhe von 2.803 m<sup>2</sup> kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen gesehen werden.

## **G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für die Flächendarstellung des Allgemeinen Wohngebiets „Mühlbach II“ am östlichen Ortsrand von Mammingerschwaigen gibt es in diesem Ortsteil keine gleichwertig entwickelbaren Alternativen. Die Gemeinde Mammring verfügt in Mammingerschwaigen über so gut wie keine verkaufsfähigen Bauparzellen für Bauinteressenten mehr. Junge Familien können sich aktuell nicht mehr in genügendem Maße in Mammingerschwaigen ansiedeln. Die Bevölkerungsstruktur verschiebt sich schwerpunktmäßig in Richtung älterer Mitbürger. Dies führt in der gesamten Gemeinde Mammring zu einer nachlassenden Auslastung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, etc.) und einer tendenziellen Verarmung des sozialen Miteinanders aller Bevölkerungsgruppen. Die Gemeinde Mammring muss - und will seinem Selbstverständnis nach - gerade auch für junge Familien dauerhaft attraktiv bleiben. Die Planung kann verhindern, dass hier ansässige Bürger in die umliegenden Gemeinden abwandern, wo Ihnen attraktive Baugrundstücke angeboten werden können.

Der jetzt vorliegende Bebauungsplan hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

## **G.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mammring sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

## **G.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf Grund der sehr geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

## G.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante bauliche Entwicklung wurde ein Standort am östlichen Ortsrand von Mammingerschwaigen gewählt. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Es sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen sowie interne und externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff kann vor Ort ausgeglichen werden.

Derzeit wird im Parallelverfahren der bisher gültige Bebauungsplan „Schwaiger Mühlbach“ aufgehoben und die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Mühlbach“ eingereicht.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagenbedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Boden	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

Beschluss lt. Gemeinderatssitzung  
 vom 14.07.2020

Mamming,

.....  
 (Bürgermeisterin)

# BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "MÜHLBACH II" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet „Mühlbach II“ mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Mamming, Gemarkung Mamming

- RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugeschichts-BauGB- in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2191, 2253), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, 2831), mit W. v. 29.07.2017 Baumzonenverordnung-BaumZVO, neu gefasst am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) m. W. v. 13.05.2017 Bayerische Bauordnung-BayBO, neu gefasst am 14.08.2007 (GVLB S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVLB S. 408), m. W. v. 01.08.2019 Planzeichenverordnung-PlanZVO, in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706, 724) m. W. v. 01.12.2019 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706, 724) m. W. v. 01.12.2019 (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVLB S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert am 10.12.2019 (GVLB S. 686)
- GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)**  
siehe Pläneintrag
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
3.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)  
3.2 Die Ausnahmen bei Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, und 5 werden ausgeschlossen. Dies betrifft im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen:  
- Betriebe des Betriebsgewerbes,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Tankstellen
- ZULASSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
WA: Je Wohnbaueinheit sind 2 Wohneinheiten zulässig, im Einzelfall sind Doppelhäuser möglich.
- GEBAUDE**  
**Fassadengestaltung:**  
Nichtzulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchttönen.  
**Dachformen und -neigungen:**  
Zulässig sind alle Dachformen und -neigungen. Flachdächer sollen als Grundriss ausgebildet werden.  
**Dachdeckmaterial:**  
Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech Ausführung sowie Dachbegreenungen  
**Höhe baulicher Anlagen:**  
**Wandhöhe:**  
Wohngebäude: max. 6,50 m (alle zulässigen Bauplpen)  
Garagen: max. 3,00 m  
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO: max. 2,50 m  
- bei Pultdächern gilt die mittlere Wandhöhe.  
**unterer Bezugspunkt Wandhöhe/Firsthöhe:**  
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist die Oberkante Erschließungsstraße am jeweiligen Mittelpunkt der Grundstücksgrenze Baugrundstück. Es gilt die Grenze, bei der die Zufahrt im Bebauungsplan eingezeichnet ist.

- oberer Bezugspunkt Wandhöhe/Firsthöhe:**  
analog Art 6 Abs. 4 Satz 2 Bayerische Bauordnung
- Firsthöhe:**  
Firsthöhe: max. 9,50 m  
Firsthöhe Pultdach (PD): max. 8,00 m
- Garagen und Nebengebäude**  
Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 6,0 m vorzusehen.
- Dachdeckmaterial:**  
Nicht zulässig sind reflektierende Eindeckmaterialien.
- Grenzbebauung:**  
Gem. BayBO
- LEUCHTMITTEL**  
Auf öffentlichem wie privatem Grund sind insektenfreundliche UV-freie Leuchtmittel wie LED- oder Natriumdampflampen zu verwenden.
  - GELÄNDEGESTALTUNG**  
Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauteil bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen. In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
  - EINFRIEDLUNGEN**  
Gem. BayBO  
Auf allen Grundstücken ist eine sockelfeie Einfriedung und ein Abstand des Zauns zum Gelände von mindestens 15 cm herzustellen.
  - GRÜNORDNUNG**  
Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus dem Pflanzverzeichnis. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.  
**Ausgleichsfläche Intern**  
Auf der internen Ausgleichsfläche wird mithilfe von Mahgutübertragung eine artenreiche Wiese angelegt. Auf eine maschinelle Mahbarkeit des Unterstretts ist zu achten.  
**Frühegestaltungs- und Herstellungsmaßnahmen:**  
Für die Neuanfaat von Wiesen mittels Samenübertragung ist aus nächster Umgebung Mahgut artenreicher Wiesen mit den in ihm enthaltenen Samen auf die anzusiedelnden Flächen zu übertragen. Alternativ kann für die Ansaat autochthones Saatgut mit regionaler Herkunft der Region Nr. 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattaregion“ (HU) verwendet werden. Roggenaутmischung bestehend aus 70 % Gräser und 30 % Kräutler & Leguminosen. Der Herkunftsnachweis für das autochthone Saatgut zur Ansaat der Ausgleichsfläche ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.  
**Pflanzmaßnahmen:**  
Mähzeitpunkt frühestens ab 15. Juni, zwingend zweite Mahd ab 1. September, Abfuhr Mahgut, kein Mäulchen, keine Düngung und Pflanzenschutz, Mahd von innen nach außen, ggf. einzelne Streifen stehen lassen. Verwendung möglichst eines Bekämmers.  
Auf den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, am Besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen.  
**Grünflächen öffentlich und privat**  
Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der pot. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze zulässig.  
**Einzelbäume**  
Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x v. STU 14-16 m.B.  
**Oberflächenwasser:**  
Das Niederschlagswasser der Straße wird über Absatzschächte und Rigidolen versickert. Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Es wird auf die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) hingewiesen.  
Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächenwasser ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

- Grundwasser**  
Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Geplante Keller sind so dicht zu errichten, dass das Grundwasser keine Schäden an der Bebauung verursachen kann.
- Überschwemmung des Längsmühlbachs**  
Bezüglich einer möglichen Überschwemmung des Längsmühlbachs werden Gebäude bis 50 cm über GOK abgetichtet ausgeführt.
- Artenliste (Gehölze)**  
Bäume (in Arten und Sorten):  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Craetagus laevigata 'Paul's Scarlet' Echter Rotdorn  
Fraxinus excelsior Gemeine Esche  
Ginkgo biloba Ginkgolbaum, Fächerbaum  
Prunus avium Vogelkirsche  
Quercus petraea Trauben-Eiche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Sorbus aria Mehlbeere  
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere  
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche  
Tilia cordata Winter-Linde  
Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämmen
- VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**  
Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.
  - IMMISSIONSSCHUTZ**  
Auf den Parzellen 9-17 wird eine Schlafraumorientierung sowie auf den Parzellen 14-17 zusätzlich eine Wohnraumorientierung in nördlicher Richtung ausgeschlossen.
  - HINWEISE**  
**Niederschlagswasser**  
Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung (ggf. über Rückhaltebecken) in ein Oberflächenwasser oder Kanal zu prüfen. Es wird auf die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) hingewiesen.  
Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächenwasser ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).  
**Baulicher Abstand zum Längsmühlbach**  
Die baulichen Anlagen müssen einen ausreichenden Abstand zum Längsmühlbach, i. d. R. mindestens 5 m haben.  
Bei den Baugrundstücken 14-17 wird empfohlen den Gartenbereich zum naturnahen Längsmühlbach nicht einzuanzulegen. Hierdurch wird die Pflege und Funktion der Ausgleichsfläche erleichtert, bzw. verbessert.  
**Bodenversiegelung**  
Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.  
**Bodendenkmäler**  
Im Planungsbereich befindet sich kein Bodendenkmal. Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden.  
In der Umgebung des Planungsbereichs liegt folgendes Bodendenkmal:  
D-2-7241-0220 Teufelst der Altmühlstraße Landshut-Moos  
Anhand des bekannten Straßenverlaufs ist zu vermuten, dass die östlich des neuen Baugebiets verlaufen könnte. Außerdem sind im Planungsbereich wegen der besonderen Siedlungsform sowie der Denkmäler in unmittelbarer Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.  
Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden muss evtl. in der gesamten Fläche bzw. in den archäologischen Konzentrationszonen großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden. Vorher müssen die Befunde fachmännisch von einer archäologischen Fachfirma aufgearbeitet und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller. Vor Beginn der Erdarbeiten muss eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises nachgesucht werden.

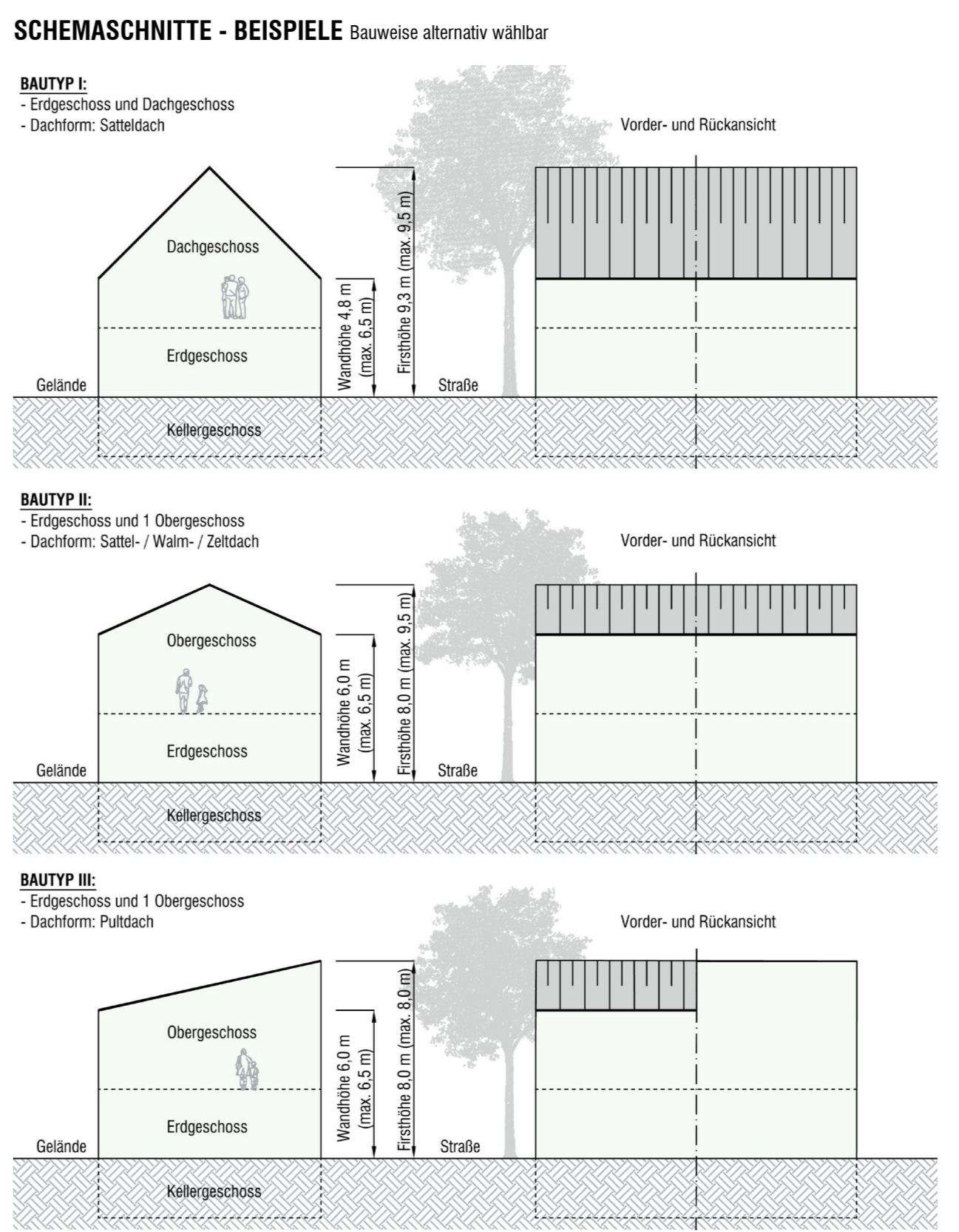
## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
3.1 Nutzungsschablone  
1 Art der baulichen Nutzung 2 Zahl der Vollgeschosse  
3 GRZ Grundflächenzahl 4 GFZ Geschossflächenzahl  
5 Bauweise 6 Wandhöhe (WH): max. 6,50 m  
Firsthöhe (FH): max. 9,50 m  
max. 8,00 m bei PD
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
4.1 Baugrenze  
4.2 nur Einzelhäuser zulässig  
4.3 offene Bauweise  
4.4 Lage, Dachformen und Firstrichtung der Gebäude und Garagen sind als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.  
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
5.1 Erschließungsstraße  
6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
6.1 Garage, Zufahrt in Pfeilerichtung  
6.2 Stellplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**  
7.1 Ausgleichsfläche  
7.2 Planung  
7.2.1 Einzelbaum zu pflanzen  
7.3 Bestand  
7.3.1 Einzelbaum

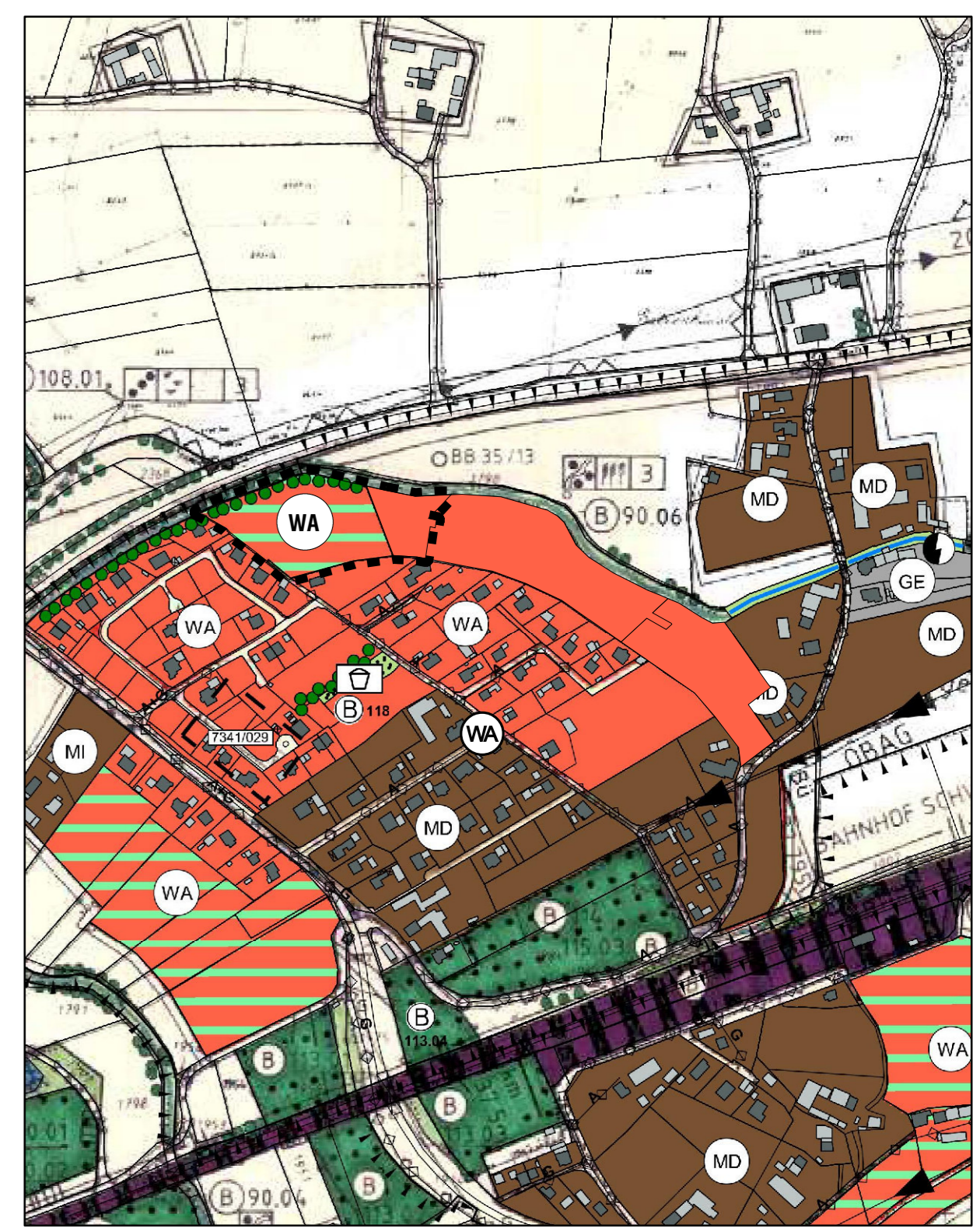
## PLANLICHE HINWEISE

- Sonstige Planzeichen**  
8.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
8.2 Nummerierung der Grundstücke
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**  
9.1 Höhenlinien (Angaben in mÜNN)
- Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung**  
10.1 1987 Flurstücksnummer  
10.2 Grenzstein  
10.3 Flurstücksgrenze  
10.4 11 Wohngebäude mit Hausnummer  
10.5 Nebengebäude

## ZEICHNERISCHE HINWEISE



## ÜBERSICHTSPLAN - AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbach II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2020 ersichtlich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Mühlbach II“ in der Fassung vom 11.02.2020 hat in der Zeit vom 03.03.2020 bis 06.04.2020 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Mühlbach II“ in der Fassung vom 11.02.2020 hat in der Zeit vom 03.03.2020 bis 06.04.2020 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Mühlbach II“ in der Fassung vom 14.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2020 bis 02.06.2020 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans „Mühlbach II“ in der Fassung vom 14.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2020 bis 02.06.2020 öffentlich ausgestellt.
  - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.07.2020 den Bebauungsplan „Mühlbach II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.07.2020 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Mamming ..... den ..... (Siegel)
- Imgrid Ebert, 1. Bürgermeisterin
7. Ausgetirgt  
Gemeinde Mamming ..... den ..... (Siegel)
- Imgrid Ebert, 1. Bürgermeisterin
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Mühlbach II“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Proseur“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Gemeinde Mamming ..... den ..... (Siegel)
- Imgrid Ebert, 1. Bürgermeisterin

## BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „MÜHLBACH II“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE: MAMMING  
KREIS: DINGOLFING-LANDAU  
REG.-BEZIRK: NEDERBAYERN

**PLANVERFASSER:**  
LANSST & VERKLEINER die LANDSCHAFTSARCHITECTEN

**STEFAN LANSST**  
DIP.-ING. LANDSCHAFTSARCHITECT UND STADTPLANER  
Landschaftsplanung + Bauleitung + Freizeitanlagen + Gartenanlagen + Geografische Informationsdienste  
AM KELLENBACH 21  
D-84036 LANDSHUT-KIRCHHAUSEN  
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753  
info@lansst.de www.lansst.de

M 1:1.000 DATUM: 14.07.2020 P157