

Gemeinde Mammendorf



Auszug aus der Niederschrift über die 3. Sitzung des Gemeinderates Mammendorf vom 24. Februar 2026

TOP 3.	Bauleitplanung; 37. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Nannhofen Nord-Ost“ Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Billigungsbeschluss
---------------	--

Sachvortrag:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von der Bauverwaltung wurden insgesamt **36 Behörden**, Träger öffentlicher Belange und anerkannte Vereinigungen des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG) elektronisch um Stellungnahme bis 29.12.2025 (E-Mail vom 21.11.2025) gebeten.

Von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange etc. haben **21** keine Stellungnahme abgegeben:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Pfarrverband Mammendorf
3. Evangelisches Pfarramt
4. Bayerischer Bauernverband
5. Stadtwerke Fürstfeldbruck
6. Telefónica Germany
7. Deutsche Telekom
8. Bund Naturschutz Bayern e.V.
9. Landesbund für Vogelschutz
10. Kreisheimatpflegerin
11. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund
12. Amt für Ländliche Entwicklung
13. Luftamt Südbayern
14. DB Services Immobilien GmbH
15. Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises FFB
16. Wasserverband Maisach II
17. Freiwillige Feuerwehr Mammendorf
18. Abt. II/1 Kämmerei der VG Mammendorf
19. ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrradclub
20. Gemeinde Egenhofen
21. Gemeinde Oberschweinbach

Keine Einwände haben **sieben** Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange etc. vorgebracht:

1. Staatliches Bauamt Freising, eMail vom 15.12.2025 (11:51)
mit dem o.g. Flächennutzungsplan besteht Einverständnis. Die Belange des Staatlichen Bauamts Freising - Servicestelle München, Servicestelle München, Fachbereich Straßenbau werden nicht berührt.

2. **Regionaler Planungsverband, eMail vom 16.12.2025 (09:23)**
die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.
3. **Erzbischöfliches Ordinariat München, Formblatt vom 18.12.2025**
2.1 keine Äußerung
4. **IHK für München und Oberbayern, eMail vom 04.12.2025 (10:25)**
*die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern ist mit der Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO am geplanten Standort einverstanden. Wir stehen der Schaffung von Wohnraum grundsätzlich positiv gegenüber und erkennen den Bedarf.
Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine Anregungen oder Bedenken gegen die 37. Änderung des Flächennutzungsplans „Nannhofen Nord-Ost“ geltend zu machen.*
5. **Energienetze Bayern, Schreiben vom 24.11.2025**
*vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren. Wie gewünscht möchten wir hierzu folgendermaßen Stellung nehmen:
Im hier betrachteten Bereich befinden sich keine Gasleitungen der Energienetze Bayern BmbH & Co. KG. Aktuell sind dort auch keine Baumaßnahmen unsererseits geplant. Einen entsprechenden Planausschnitt zur Orientierung haben wir beigefügt.*
6. **Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 29.12.2025**
*am nördlichen Ortsrand von Nannhofen soll ein neues Wohngebiet, erschlossen über die Mitterfeldstraße sowie die Schloßbergstraße, auf ca. 2,8 ha im Gemeindegebiet Mammendorf entstehen.
Mit der Flächennutzungsplanänderung und der Umwidmung von überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche soll die vorbereitende planerische Grundlage für das neue Allgemeine Wohngebiet geschaffen werden. Zu dem vorliegenden Änderungsentwurf bestehen von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern keine Einwände, vielen Dank für die Gelegenheit zur Äußerung.*
7. **Deutsche Funkturm DFMG Engineering GmbH & Co.KG, eMail vom 04.12.2025 (12:08)**
vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes "Nannhofen Nord-Ost". Nachdem wir im Geltungsbereich des FNP momentan nicht auf der Suche nach einem Standort für einen Mobilfunkmasten sind, und ich auch keine Einschränkung unserer Belange feststellen kann, verzichten wir in diesem Fall auf eine Stellungnahme.

Acht Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange etc. haben Einwände, die abzuwägen und beschlussmäßig zu behandeln sind, vorgebracht:

1. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Schreiben 29.12.2025
2. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 03.12.2025
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 05.12.2025
4. Wasserwirtschaftsamt Freising, eMail vom 09.12.2025
5. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 24.11.2025 mit Lageplan 1:1000 vom 24.11.2025
6. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 18.12.2025
7. Abt. IV/2 Ordnungsamt/Straßenverkehrsamt der VG Mammendorf, eMail vom 22.12.2025 (07:44)
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 15.01.2026 (verspätet)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Mit Bekanntmachung vom 20.11.2024 wurde in der Zeit vom 24.11.2025 bis 29.12.2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Es liegen **keine Stellungnahmen** vor.

II. Beschluss:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Allgemeine Vorbemerkung

Ein Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und damit auch seine Änderung stellt gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Dabei ist die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans, insbesondere die Darstellungsschwelle, Generalisierung und die ortsstrukturelle Bedeutung der Flächengröße, entscheidend. Auf Grund der Planungshierarchie schließen sich weitere Planungsebenen, wie der Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung), das Genehmigungsverfahren und der Bauvollzug (mit Eingabe- und Ausführungsplanungen) mit unterschiedlichen Akteuren (Gemeinde, Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer etc.) an.

1) Landratsamt Fürstentfeldbruck, Schreiben 29.12.2025

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Mammendorf beabsichtigt mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Nannhofen zu schaffen.

(1) Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Nannhofen in der Gemeinde Mammendorf und wird im Norden, Osten und teilweise im Südosten durch landwirtschaftliche Flächen sowie im Südwesten durch Bestandsbebauung auf Dorfgebietsflächen begrenzt.

(2) Überörtliche Planung/Anpassung an den Regionalplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mammendorf stellt für den betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes soll für das Plangebiet zukünftig allgemeines Wohngebiet darstellen.

Der aktuelle Regionalplan der Region München legt das Gebiet als Hauptsiedlungsbereich fest.

Die Ausführungen des Landratsamtes zum Änderungsbereich und zur überörtlichen Planung/Anpassung an den Regionalplan werden zur Kenntnis genommen.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 16:0

(3) Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen insbesondere hinsichtlich der geplanten enormen Größe des Plangebiets im Außenbereich vor allem auch im Verhältnis zum bestehenden Siedlungskörper Nannhofen Bedenken. Das Plangebiet liegt zudem topographisch exponiert im Verhältnis zum bestehenden Siedlungsbereich und wird daher nicht nur den Ortsteil Nannhofen dominieren, sondern auch vom Hauptort Mammendorf weit einsehbar sein, insbesondere wenn die geplante Bebauung die vorhandenen Gebäude um bis zu zwei Geschosse überragen soll.

Kritisch wird auch die spornartige Entwicklung am nordöstlichen und östlichen Rand des Plangebietes gesehen. In diesem Bereich wird eine Arrondierung zur besseren Einbettung in das umliegende Landschaftsbild empfohlen. Zur besseren Einbindung der neuen Ortsränder zur freien Landschaft sollten die geplanten „Schutz- und Leitpflanzungen“ in Richtung Westen, Norden, Osten sowie im Süden im Bereich des abfallenden Geländes erweitert werden, um eine funktionierende Ortsrandeingrünung sicherzustellen.

Aufgrund der angedachten Größe des neuen Quartiers wird eine schrittweise Entwicklung empfohlen, wir weisen in diesem Zuge auf die vorrangig zu nutzende Innentwicklung hin; entsprechende Innenentwicklungspotentiale bzw. deren Prüfung sowie etwaige Alternativstandorte sind der Begründung nicht zu entnehmen und deshalb zu ergänzen. Insofern wird auch auf die Hinweise der höheren Landesplanung mit Stellungnahme vom 03.12.2025 verwiesen.

Der Verlauf des Geltungsbereiches im Südosten des Plangebietes sollte im Hinblick auf die dort ausgenommene Fläche zwischen Schloßbergstraße und der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze in der Begründung nachvollziehbar erläutert werden.

Die Ausführungen des Landratsamtes zur Ortsplanung werden zur Kenntnis genommen. Im Strategieplan 2040 der Räumlichen Entwicklungsstrategie des Landkreises Fürstfeldbruck (RES) ist eine Fläche von etwa 32,4 Hektar als „Potentialfläche/Wohnen“ ausgewiesen. Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung von rund 2,839 Hektar (bzw. 2,432 Hektar) als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Damit umfasst der Änderungsbereich lediglich 8,7 Prozent der bis zum Planungshorizont in 14 Jahren vorgesehenen Bebauung.

Zudem wird der Siedlungsbereich erweitert. Dieser umfasst im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung etwa 4,4 Hektar beziehungsweise als Dorfgebiet nach der Darstellung des Flächennutzungsplans rund 6,89 Hektar. Obwohl die von Osten nach Westen verlaufende Bahnstrecke eine räumliche Trennung darstellt, kann der Siedlungsbereich von Nannhofen – wie bereits im Regionalplan vorgesehen – der Ortschaft Mammendorf zugerechnet werden.

Der Hauptteil der Bebauung in Nannhofen liegt in einem topographisch mehrfach bewegten Gelände. Die Höhenlage reicht vom Verlauf der Maisach auf etwa 525,5 m ü.NHN bis auf eine Höhe von 551,25 m ü.NHN (zweigeschossige Wohnbebauung Fl.-Nr. 120, Mitterfeldstraße HsNrn. 14/14a). Dies entspricht einer Höhendifferenz von etwa 25 Höhenmeter. So überragt etwa die Wohnbebauung Mitterfeldstraße HsNr. 9 (Fl.-Nr. 21/2,) bereits heute die zweigeschossige Wohnbebauung der Schlossbergstraße HsNr. 36 (Fl.-Nr. 55/3) um rechnerisch sechs Geschosse. Dies wird weder vor Ort noch von der Ortschaft Mammendorf wahrgenommen und gehört zur typischen Eigenart des Ortsteils Nannhofen.

Die topographische Lage des Änderungsbereich reicht im Westen von etwa 545 m ü.NHN bis nach Osten auf rund 552,5 m ü.NHN. Die westliche Hälfte liegt dabei im Höhenbereich von 545 m ü.NHN bis 551,25 m ü.NHN, was den Höhenlagen von Nannhofen entspricht. Die östliche Hälfte liegt mit 551,25 bis 552,5 m ü.NHN) etwas darüber. Durch die dargestellten „Schutz- und Leitpflanzungen“ ist eine zukünftige „Exponiertheit“ weder nachvollziehbar noch erkennbar. Zudem entfalten die zukünftigen Bauvorhaben keine Fernwirkung, und es wird auch keine prägende Hangkante bebaut. Für die östliche Hälfte des Änderungsbereichs sei angemerkt, dass dort ein Gehölzbestand (Wald) mit einer Höhe von ca. 20 bis 25 Metern (575,0 m bis 580,5 m ü.NHN bei einer Geländehöhe von 553,5 m ü.NHN) vorhanden ist und dieser eine mehrgeschossige Bebauung harmonisch in das Landschaftsbild einbindet. Damit kann nicht von einer städtebaulichen Dominante gesprochen werden, die die Ortschaft Mammendorf oder den Ortsteil Nannhofen prägen würde.

Die Zahl der Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung betrifft nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplans (siehe allgemeine Vorbemerkung). So ist die Gemeinde der Auffassung, dass das geplante Baugebiet die logische Fortentwicklung des Ortsteils Nannhofen darstellt.

Eine Erweiterung von „Schutz- und Leitpflanzungen“ nach Süden zur Schlossbergstraße oder nach Osten zur Kreisstraße wird städtebaulich nicht für erforderlich gesehen, da dieser Bereich bereits durch Wald geschützt wird. Dieser Wald wird im Rahmen der Vergrößerung des Geltungsbereichs der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einbezogen.

Der Änderungsbereich wird um die Flächen bis zur Schlossbergstraße erweitert und als „Fläche für Forstwirtschaft/Wald“ dargestellt. Dadurch vergrößert sich der Änderungsbereich von bisher 2,864 Hektar auf etwa 3,314 ha. Zusätzlich wird an der Waldfläche eine etwa 10 Meter tiefe „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schutz-/Ortsrandgrün“ dargestellt, wodurch die Baufläche des „Allgemeinen Wohngebietes“ verkleinert wird. Ebenso erhalten die im Norden und Osten dargestellten „Schutz- und Leitpflanzungen“ eine jeweils etwa 5 Meter tiefe „Grünfläche“ derselben Zweckbestimmung. Dadurch reduziert sich die Fläche des „Allgemeine Wohngebiet“ von ca. 2,839 ha auf ca. 2,432 ha.

Abstimmung: 16:1

(4) Erschließung

Die geplante Erschließung über die Schloßbergstraße erscheint aufgrund der sehr ausgeprägten Hanglage als ungeeignet. Wir verweisen hierbei auch auf die bereits im Rahmen des Ortstermins am 23.05.2027 [sic, wohl gemeint 23.05.2017] zur Erweiterung der OAS Nannhofen geäußerten Bedenken (insbesondere aus naturschutzfachlichen und ortsplanerischen Gründen) zur geplanten Erschließung des Baugebietes von der südlichen gelegenen Schloßbergstraße in Richtung Norden. Insofern empfohlen wird dringend die Erschließung des neuen Baugebietes über eine geeignetere Trassenführung mit weniger Geländeeingriffen (etwa von Osten) zu prüfen.

Die Ausführungen des Landratsamtes zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen, können jedoch nicht nachvollzogen werden. Von der Schloßbergstraße zum Änderungsbereich besteht ein Höhensprung von ca. 2,5 Meter, der auf einer Länge von ca. 36 m (bzw. neu ca. 50 m) ausgeglichen wird, was einer Steigung von etwa 7% beziehungsweise 5% entspricht.

Diese Steigung ist im Vergleich zur Steigung der Mitterfeldstraße ortsüblich und ortstypisch. Bei einer geplanten Anzahl von etwa 36 bis 72 Wohnungen und der Nähe zur Kreisstraße FFB 2 drängt sich eine neue Erschließung für den motorisierten Individualverkehr von der Schloßbergstraße auf. Insbesondere ermöglicht dies eine sachgerechte Bewältigung der sogenannten „Torwärtersituation“ der bestehenden Wohngebäude an der Mitterfeldstraße. Eine Erschließung von Osten direkt über die Kreisstraße FFB 2 würde die Erschließungslänge durch die anbaufreie Zubringerstraße verdoppeln. Zudem würde die geringe Entfernung zum Kreisverkehr (FFB 2/Schloßbergstraße/Rammertshofen) zusätzliche Begehrlichkeiten für eine Bebauung wecken, weshalb diese Variante keine vernünftige Alternative darstellt.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, hier in Form des Verlustes von Bäumen bzw. einer Waldfläche von ca. 0,017 Hektar, stellt diese aber aufgrund des Bedarfs an Flächen für den Wohnungsbau in der Nähe des S-Bahnhofes Mammendorf zurück. Mit der – auf Ebene des Bebauungsplanes – zu optimierenden Anbindung (Abschichtung) kann ein gerechter Kompromiss geschaffen werden.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 16:0

(5) Begründung

Zum 3.4.:

Die alternativen Standorte sowie die Potentiale der Innenentwicklung sollten dringend durch die entsprechenden Prüfungsergebnisse (z.B. Auflistung) ergänzt werden. Die aktuellen Ausführungen sind zu allgemein gehalten.

Die Ausführung des Landratsamtes zur Begründung wird zur Kenntnis genommen. Unter Ziffer 6.1 der Begründung, „Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen“, wird nun eine Ermittlung der unbebauten Flächen ergänzt, für die Planungsrecht besteht. Unter 6.1.6 der Begründung wird bereits erläutert, warum Baulücken vorhanden sind.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmung: 16:0

(6) Sonstiges

Verfahrensvermerke:

Die Verfahrensvermerke sind um die Ausfertigung mit Unterschrift des 1 Bürgermeisters, Datum und Siegel zu ergänzen, auf die Planungshilfen für die Bauleitplanung wird hingewiesen, diese sind ab sofort als rein digitales Nachschlagewerk online verfügbar (<https://www.planungshilfen.bayern.de/>).

Die Ausführung des Landratsamtes zum Ausfertigungsvermerk wird zur Kenntnis genommen. Leider wird substantiiert nicht vorgebracht, auf welcher Rechtsgrundlage dies beruht, denn gemäß Art. 26 Abs. 1 Satz 1 GO sind nur Satzungen oder Verordnungen auszufertigen. Da es sich beim Flächennutzungsplan im Gegensatz zum Bebauungsplan nicht um eine Satzung handelt, ist der Ausfertigungsvermerk (mit Ausnahme von Ausschlusswirkungen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB) entbehrlich.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 16:0

(7) Abfallrecht

Für die vom Flächennutzungsplan erfassten Flurstücke 113/0 und 115/2, Gemarkung Nannhofen, liegen Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Es handelt sich dabei um die Verdachtsfläche 16.11 (Katasternummer 17900184), die nach Aktenlage im östlichen Bereich des geplanten Flächennutzungsplans berührt werden könnte. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Grube, die in den Jahren 1945 bis 1968 mit Hausmüll, Bauschutt, pflanzlichen Abfällen und Erdaushub verfüllt wurde.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes werden von Seiten des Sachgebietes 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht / Staatl. Abfallrecht keine Einwände vorgebracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Die Ausführungen des Landratsamtes zur Eintragung der Fl.-Nrn. des Änderungsbereiches (hier Teilflächen der Fl.-Nr. 113 und 115/2) im Altlastenkataster werden zur Kenntnis genommen. Unabhängig von der konkreten Lage sind in ABuDIS die Fl.-Nrn. 113, 114 und 115/2 vollständig kartiert, ohne den Umgriff der Altlast darzustellen.

Im Jahr 1994 wurde von einem Fachbüro ein Gutachten zur Altlastenuntersuchung in Nannhofen erstellt. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Grube (Nr. 16.11), die in den Jahren 1945 bis 1968 mit Hausmüll, Bauschutt, pflanzlichen Abfällen und Erdaushub befüllt und anschließend wieder landwirtschaftlich genutzt wurde. Teilweise ist darauf ein Feldgehölz entstanden, das als Biotop kartiert wurde (Nr. 7733-0056-001). Die Verdachtsfläche auf den Fl.-Nrn. 114/ und 115/2 wurde vom LfU in die höchste Priorität eingestuft, da aufgrund der damals abstromig gelegenen Trinkwasserversorgung von Nannhofen sowie privater Brunnen das Schutzgut Wasser betroffen sein könnte. Im Bereich der Verdachtsfläche wurden fünf Rammkernsondierungen bis auf die Auffüllungsbasis niedergebracht: Drei davon auf Fl.-Nr. 114 und je eine auf den Fl.-Nrn. 113 und 115/2 (wobei die letzteren einen anderen Zuschnitt hatten). Alle fünf Rammkernsondierungen liegen außerhalb des Änderungsbereichs.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Jahr 2023 ein Baugrundgutachten erstellt, im Rahmen dessen ca. 20 Meter westlich der Fl.-Nr. 114 eine Kleinrammbohrung (KRB/DPH 5 auf Fl.-Nr. 113) bis in eine Tiefe von 3,4- 5,8 Meter niedergebracht wurde, die im Bohrprofil keine Auffüllungen erkennen ließ. Gleiches gilt für die südlicher gelegene Kleinrammbohrung (KRB/DPH 45 auf Fl.-Nr. 113).

Da es sich bei der Änderung des Flächennutzungsplanes um einen vorbereitenden Bauleitplan handelt (siehe Vorbemerkung), kann außerhalb des Änderungsbereichs die Fl.-Nr. 114 mit dem Symbol (15.12 der Anlage zur PlanZV) gekennzeichnet werden. Die Kennzeichnung wird aus planerischer Vorsorge getroffen, obwohl das Baugesetzbuch (§ 6 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB) diese Kennzeichnung nur für „für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen“ vorsieht.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wird um das Symbol (15.12 der Anlage zur PlanZV) auf Fl.-Nr. 114 (außerhalb des Änderungsbereichs) ergänzt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmung: 16:0

(8) Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden keine grundsätzlichen Bedenken zur 37. FNP-Änd. vorgetragen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass im Bebauungsplanverfahren die Verkehrslärmimmissionen, insbesondere von der Kreisstraße 2 FFB, von einem anerkannten Akustikbüro zu ermitteln und zu bewerten sind. Ggf. sind sodann vom Akustikbüro aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen als Festsetzungsvorschläge auszuarbeiten. Die Verkehrslärmproblematik stellt jedoch kein unüberwindbares Hindernis dar.

(9) Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 37. Änderung des Flächennutzungsplans „Nannhofen Nord-Ost“ der Gemeinde Mammendorf.

Wir empfehlen auf Bebauungsplanebenen eine Artliste [wohl gemeint Artenliste] für die „Schutz- und Leitpflanzungen“ festzusetzen, die heimische Gehölzarten enthält. Gerne können wir bei der Auswahl geeigneter Gehölze unterstützen.

(10) Wasserrecht

Wir erheben keine Einwände zum Flächennutzungsplan.

(11) Straßenverkehrsamt

Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Einwendungen gegen die o. g. Bauleitplanung.

(12) Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen keine Einwände gegen die Änderung des FNP „Nannhofen nord-Ost“ Gemeinde Mammendorf, da keine Kreisstraßenbelange betroffen sind.

(13) Öffentliche Mobilität

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da der Bereich der geplanten Planaufstellung bereits gut an das MVVNetz angebunden ist. Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen keine Einwände.

Die Ausführungen des Landratsamtes zu den Themen Immissionsschutz, Naturschutz und Landschaftspflege, Wasserrecht, Straßenverkehrsamt, Kreisstraßenverwaltung und der Öffentlicher Mobilität werden zur Kenntnis genommen und betreffen nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplans (siehe allgemeine Vorbemerkung).

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 16:0

2) Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 03.12.2025

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Vorhaben

Die Gemeinde Mammendorf beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Nannhofen und umfasst ca. 2,8 ha. Derzeit ist es überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und zu geringen Teilen als Flächen für die Forstwirtschaft sowie als Dorfgebiet dargestellt. Angrenzend befindet sich südwestlich als Gemischte Baufläche dargestellte, bestehende Wohnbebauung, südöstlich befinden sich zu beiden Seiten der Schloßbergstraße Waldbestände und zu den übrigen Seiten grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Künftig soll das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 2,8 ha) und als „örtliche Verkehrsfläche“ (ca. 0,02 ha) dargestellt werden. Nördlich und westlich ist eine randliche Eingrünung durch „Schutz- und Leitpflanzungen“ vorgesehen.

Bewertung

Anbindegebot

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (G), LEP 3.3 (Z)). In diesem Fall schließt

das Plangebiet südwestlich an das Siedlungsgebiet und damit an eine geeignete Siedlungseinheit an.

Die Ausführungen zum Vorhaben sowie die Bewertung zur Erfüllung des Anbindegebots werden zur Kenntnis genommen.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 15:1

Siedlungsentwicklung

Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPlG und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Diesbezüglich ist zu beachten, dass die Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind, wobei Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 (Z)).

Das Plangebiet liegt in einem im Regionalplan München festgelegten Hauptsiedlungsbereich, welche für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen (RP 14 B II G 2.1). Umfang und Lage der Flächenneuanspruchnahme können anhand der Ausführungen in den Planunterlagen grundsätzlich nachvollzogen werden.

Die Neuausweisung eines Wohngebiets wie bei o.g. Planung bietet die Möglichkeit, das Angebot an Wohnformen vor Ort zu erweitern und den unterschiedlichen Ansprüchen und Bedürfnissen der Bevölkerung sowie dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen (vgl. u.a. LEP 1.1.2 (G), 1.2.1 (Z), 1.2.2 (G), 3.1.1 (G), RP 14 A I G 2.3). Vor diesem Hintergrund ist das in den Planunterlagen genannte Ziel der Gemeinde, die Wohnbauentwicklung in Nannhofen durch die Errichtung von Geschosswohnungsbauten umzusetzen, zu begrüßen. Diese sind grundsätzlich dazu geeignet, vielfältige, barrierefreie und altersgerechte Wohnformen zu schaffen, um für die Herausforderungen des demographischen Wandels vorbereitet zu sein. Auch im Sinne einer flächensparenden und kompakten Siedlungsentwicklung wird die Konzentration auf Geschosswohnungsbau begrüßt (vgl. u.a. LEP 3.1.1 (G), RP 14 B II G 1.2, RP 14 B II G 1.6).

Um der Problematik von Baulücken bereits jetzt vorzubeugen und eine zeitnahe Bereitstellung von Wohnraum zu sichern, empfehlen wir ausdrücklich eine planbegleitende Bauverpflichtung (bspw. in Form eines gemeindlichen Zwischenerwerbsvertrags, eines städtebaulichen Zielbindungsvertrags o.ä.) im Zuge der o.g. Planung. Zudem sollte die Gemeinde bzw. der Gemeinderat prüfen, ob ein solches Vorgehen zum Gegenstand eines gemeindlichen Grundsatzbeschlusses zur Baulandentwicklung gemacht werden kann. Aufgrund von Lage und Größe des Plangebiets sollte im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung darüber hinaus die Festlegung einer schrittweisen Erschließung ausgehend von der bestehenden Wohnbebauung geprüft werden.

Falls noch nicht berücksichtigt, weisen wir die Gemeinde für das Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung außerdem darauf hin, dass laut regionalplanerischer Zielsetzung als Voraussetzung für sozial ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau vorzusehen sind (RP 14 A I Z 2.2).

Für zukünftige Planungen empfehlen wir der Gemeinde darüber hinaus, sich intensiv mit ihren vorhandenen Flächenreserven auseinanderzusetzen und im Zuge dessen eine Aktivierungsstrategie für die bestehenden Wohnbaureserven zu erarbeiten. Sollten die dargestellten Wohnbaureserven auch mittelfristig nicht zur Verfügung stehen oder dem Prinzip einer kompakten Siedlungsentwicklung entgegenstehen, empfehlen wir eine Rücknahme dieser Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung (vgl. Ziele und Grundsätze in LEP 3.1 und 3.2 sowie RP 14, B II G 1.2 und B II Z 4.1).

Die Ausführungen zur Siedlungsentwicklung, zum Flächenbedarf und zu den Potentialen der Innenentwicklung werden zur Kenntnis genommen. Auf die Ergänzung der Begründung durch die Behandlung der Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck (Begründung Ziffer 1.(5)) wird verwiesen. Die Gemeinde Mammendorf beschäftigt sich bereits seit Jahren mit dem Aktivierungspotential (Ziffer 6.1.6) und dem Thema Bauverpflichtung. Die Bauverpflichtung wird grundsätzlich im Rahmen der Vergabe der gemeindlichen Baugrundstücke umgesetzt.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 14:1

GR Miskowitsch war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Klima und Umwelt

Im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel kommt angepassten Raum- und Siedlungsstrukturen eine große Bedeutung zu (LEP 1.3.2 (G)). Es werden daher die Festsetzungen zur randlichen Eingrünung begrüßt.

Die Ausführungen zum Klima und zur Umwelt werden zur Kenntnis genommen. Auf die Änderung der Planung, die sich aus der Behandlung der Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck (Ortsplanung Ziffer 1.(3)) ergab, wird verwiesen.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 16:0

Abstimmungsbedarf

Südlich im Plangebiet befindet sich ein Wasserbehälter und nordöstlich des Plangebiets ist ein Biotop kartiert. Diesbezüglich wird die Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen angeregt.

Die Hinweise zum Abstimmungsbedarf werden zur Kenntnis genommen. Der Wasserbehälter eines privaten Trink- und Brauchwasserbrunnens auf Fl.-Nr. 43/2 wird in der Planzeichnung mit aufgenommen. Das kartierte Biotop liegt außerhalb des Änderungsbereichs.

Im Flächennutzungsplan wird das Zeichen „Anlagen und Einrichtung mit der Zweckbestimmung Wasser, hier Trinkwasserbehälter (Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung)“ ergänzt.

Abstimmung: 16:0

Ergebnis

Die o.g. Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Wir bitten darum, die Hinweise (flächeneffizienter und demographiegerechter Geschosswohnungsbau, Vorbeugung Baulücken und sozialer Wohnungsbau bei Vorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Ausführungen zu den Erfordernissen der Raumordnung und zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) werden zur Kenntnis genommen.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 16:0

3) Wasserwirtschaftsamt München, eMail vom 18.12.2025

Wir nehmen zum im Betreff genannten Vorhaben wir folgt Stellung:

Technische Erschließung/ Niederschlagswasserbeseitigung:

Gemäß Umweltbericht Nr. 3.2 kann zur Sickerfähigkeit keine belastbare Aussage getroffen werden. Es ist geplant im anschließenden Bebauungsplanverfahren die Versickerungsfähigkeit durch ein Baugrundgutachten zu untersuchen und entsprechend zu berücksichtigen. Laut Unterlagen ist aufgrund des Schluff- und Tonanteils im Boden und Untergrund zumindest in Teilbereichen eine eingeschränkte Sickerfähigkeit zu vermuten. Alternative Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung werden nicht aufgezeigt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung stellt einen Teilbereich der Abwasserentsorgung dar und ist somit der Technischen Erschließung zuzuordnen.

Wir haben bereits mehrfach den sehr hohen Fremdwasseranteils an der Kläranlage Mammendorf angemahnt. Dieser beträgt teilweise > 70%. Sollte als alternative Lösung eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Mischkanalisation geplant sein, weisen wir aus fachlicher Sicht frühzeitig darauf hin, dass weitere Einleitungen von Misch- oder Niederschlagswasser in das Mischwasserkanalsystem aufgrund des sehr hohen Fremdwasseranteils derzeit nicht zustimmungsfähig sind.

Aus diesem Grund ist bei der vorliegenden Planung frühzeitig darzulegen, wie das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich beseitigt werden soll und welche Lösungen aus fachlicher Sicht möglich sind.

weitere wasserwirtschaftliche Belange:

Belange zum Starkregen und Grundwasser werden für die Änderung des Flächennutzungsplans mit einer ausreichenden Tiefe angesprochen. Im anschließenden Bebauungsplan ist detaillierter darauf einzugehen.

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zur Niederschlagswasserbeseitigung, zum hohen Fremdwasseranteil und zu weiteren wasserwirtschaftlichen Belangen werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen jedoch nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplans (siehe allgemeine Vorbemerkung).

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 16:0

Auf dem Planungsgebiet liegen uns keine Kenntnisse zu Altlastenverdachtsflächen vor. Östlich des Planungsgebiets befindet sich unseres Wissens eine Hausmülldeponie, die Ende der 1960er Jahre stillgelegt wurde.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Die Ausführung des Wasserwirtschaftsamtes zu der Altlastenverdachtsfläche wird zur Kenntnis genommen. Auf die Änderung der Planung, die sich aus der Behandlung der Stellungnahme des Landratsamtes Fürstfeldbruck (Abfallrecht Ziffer 1.(7)) ergibt, wird verwiesen.

An der Planung wird festgehalten, eine weitere Änderung/Ergänzung des Vorentwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht angezeigt.

Abstimmung: 16:0

4) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 05.12.2025

Zuständige Gebietsreferentin:

Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Sehr geehrte Damen und Herren,

*wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, **neben** dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser*

Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, besteht von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die genannte Änderung hin zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ und einer „öffentlichen Verkehrsfläche“ gem. dargestelltem Umgriff grundsätzlich keine Einwendungen. In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgende Baudenkmäler:

- Verwaltungsgebäude von Schloss Nannhofen, zweigeschossiger Walmdachbau mit Eckrustika, um 1910 (D-I-79-136-25)
- Schloss Nannhofen, barocker dreigeschossiger Walmdachbau mit acht zu drei Achsen und Turm in der Westfassade, 1752, klassizistischer Ausbau durch Jean Baptiste Metivier 1840/48; englischer Park, 19. Jh.; Wirtschaftsgebäude, erdgeschossiger Bau mit traufseitigem Staffelgiebel, um 1840/48; Schlossnebengebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederung und kleinem Anbau, 2. Hälfte 19. Jh. (D-I-79-136-7)
- Schlosspark, syn. Hofgarten, syn. Schlossgarten (D-I-79-136-7)

Wir bitten um Berücksichtigung dieser Denkmäler und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht.

Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Die Ausführungen des Landesamtes für Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Das in ca. 70 m südlich des Änderungsbereichs vorhandene denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude (Schlossbergstraße Hs.Nr. 4) wird nachrichtlich in der Begründung ergänzt.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmung: 15:0

GRin Schamberger war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

5) Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 24.11.2025 mit Lageplan 1:1000 vom 24.11.2025

gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 39 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im

Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 39 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten, bzw. beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

Die pauschalen Ausführungen der Bayernwerke Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und betreffen nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplans (siehe allgemeine Vorbemerkung).

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 16:0

6) Landratsamt Fürstenfeldbruck, Referat Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Brandschutzdienststelle. Schreiben vom 18.12.2025

als zentrale Stelle zur Wahrung der Belange des Abwehrenden Brandschutzes im Landkreis Fürstenfeldbruck nimmt die Brandschutzdienststelle aufgrund Ihrer Anfrage zu oben genanntem Vorhaben aus Sicht der Feuerwehr Stellung.

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung, in wie weit die Punkte berücksichtigt wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des Vorbeugenden Brandschutzes nicht bei der Feuerwehr, sondern beim Kreisbrandrat in seiner Funktion als Brandschutzdienststelle liegt. Durch die Aufgabenübertragung auf die hauptamtliche Brandschutzdienststelle liegen diese Aufgaben bei dieser (siehe Art. 19 Abs. 1 Satz 1 BayFwG i.V.m. 19.1.2 VollzBekBayFwG; Art. 8 Abs. 1 Satz 2 BayFwG).

Entsprechende Punkte (z.B. Löschwasserversorgung) sind in der Planung anzupassen.

Wir empfehlen dem Bauherrn / den Bauherren bereits frühzeitig die Planung des Bauvorhabens mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Gemeindliche Feuerwehren

Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz:

(1) Die Gemeinde hat als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

(2) Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. [...]

Die Feuerwehr ist daher dem örtlichen Risiko entsprechend auszustatten, zu unterhalten und auszubilden. Wir verweisen hierzu auf die 1.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz zur Erstellung von Feuerwehrbedarfsplänen.

Hilfsfrist: (siehe 1.2 VollzBekBayFwG)

²Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten nach Eingang einer Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist).

³Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmauslösenden Stelle sowie der Ausrück- und Anfahrtszeit der Feuerwehr.

⁴Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrücke- und Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achteinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde.

Notwendigkeit eines Hubrettungsfahrzeugs (z.B. Drehleiter)

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese innerhalb der Hilfsfrist diese erreichen können, (siehe Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO)

Sollte kein geeignetes Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist die Einsatzstelle erreichen können, ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu verankern, dass auch die zweiten Rettungswege mit mehr als 8 Meter Brüstungshöhe baulich sicherzustellen sind.

Besondere Gefahren:

Bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Labore), die aufgrund der Betriebsgröße, Betriebsart und / oder der gelagerten / hergestellten / zu verarbeitenden Stoffe (z.B. Gefahrstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, ist die vorhandene Ausstattung der Feuerwehr ggf. anzupassen.

Verkehrsflächen & Zugänglichkeit

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Traglast usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Wir verweisen hierzu auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen BayTB.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mindestens 18 Meter, für Drehleiterfahrzeuge ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich.

Sollten Teile von Gebäuden weiter als 50 Meter Laufweglänge (Art. 5 Abs. 1 Satz 5 BayBO) von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen bzw. möglich sein, so müssen diese Teile über Feuerwehr-Zufahrten und ggf. Feuerwehr-Bewegungsflächen auf dem Grundstück erschlossen werden.

Durch entsprechende Planung der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. der Aufwand für zukünftige Bauvorhaben vereinfacht werden.

Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Hinweise der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu kennzeichnen (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 BayBO) und amtlich zu siegeln.

Es ist dauerhaft sicherzustellen (z.B. über Verkehrsbeschränkungen und Halteverbote), dass die Flächen für die Feuerwehr ungehindert der Feuerwehr zur Verfügung stehen. Sollten diese mit Sperrpfosten oder ähnlichem abgesichert werden, muss gewährleistet sein, dass die Feuerwehr diese öffnen kann (z.B. Hydrantenschlüssel A oder B nach DIN 3223). Umklappbare Sperrpfosten dürfen im umgeklappten Zustand 8 cm Höhe nicht überschreiten und sind nur außerhalb von Kurvenbereichen oder Ähnlichem möglich. (Nr. 6 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Löschwasserversorgung

Gemeinden haben gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 [BayFwG] die Pflichtaufgabe die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Art. 4 Abs. 3 der Verwaltungsgemeinschaftsordnung (VGemO) und das Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) finden Anwendung

Sollte die Löschwasserversorgung mit der Trinkwasserversorgung kombiniert werden, ist dennoch sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend leistungsfähig ist.

Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) gibt Auskunft über die notwendige Leistungsfähigkeit zur Erfüllung des Grundschutzes. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln.

Für Tiefgaragen sind mindestens 1.600 l/min bzw. 96 m³/h vorzuhalten.

Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind so zu wählen, dass zwischen zwei Löschwasserentnahmestellen im bebauten Gebiet höchstens 150 Meter Laufweglänge liegen.

Sollten im Gebiet Tiefgaragen möglich sein, so sollte die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle in maximal 75 Metern Laufweglänge entfernt zur Tiefgaragenrampe liegen.

Als Löschwasserentnahmestellen kommen in Frage:

- Überflurhydranten nach DIN EN 14384
- Unterflurhydranten nach DIN, EN 14339
- Löschwasserbrunnen nach DIN EN 14220 [wohl gemeint DIN 14220 -2022-07]
- Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehälter benötigen eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

Die Ausführungsplanung von Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehältern ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Es sind mindestens ein Drittel der Löschwasserentnahmestellen als Überflurhydranten auszuführen.

Wir empfehlen bereits in den Bebauungsplan die maximal durch die öffentliche Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellte Löschwassermenge festzuschreiben, und so Bauwerber frühzeitig zu verpflichten bei höherem Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken weiteres Löschwasser bereitzustellen.

Der Brandschutzdienststelle und der Feuerwehr ist ein Plan (z.B. Hydrantenplan) mit den öffentlichen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung zu stellen.

Die pauschalen Ausführungen der Brandschutzdienststelle zur gemeindlichen Feuerwehr, zu Verkehrsflächen, Zugänglichkeit und zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen jedoch nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplans (siehe allgemeine Vorbemerkung).

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 16:0

7) Abt. IV/2 Ordnungsamt/Straßenverkehrsamt der VG Mammendorf, eMail vom 22.12.2025 (07:44)

hier die Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als örtliche Straßenverkehrsbehörde Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Süden über die bestehende „Mitterfeldstraße“ und zukünftig über einen Ringschluss zur „Schloßbergstraße“.

Die Anbindung des Gemeindeteils Nannhofen an den Gemeindeteil Mammendorf für Kraftfahrzeuge erfolgt einerseits über die Kreisstraße FFB 2/Schloßbergstraße als auch über folgende Straßen:

Dorfstraße/Theilweg/Gemeindeverbindungsstraße Mammendorf-Günzlhofen/Michael-Aumüller-Straße.

Zu beachten ist, dass das Teilstück „Theilweg“ als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet ist. Es wird angeregt zu prüfen, ob durch die Änderung des Flächennutzungsplans die Verkehrsbedeutung des Theilweg sich ändern wird, so dass der Theilweg zu einer Ortsstraße (Gemeindeverbindungsstraße) umgewidmet werden müsste.

Die pauschalen Ausführungen des Ordnungs-/Straßenverkehrsamtes zum Verkehr werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen jedoch nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplans (siehe allgemeine Vorbemerkung).

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 16:0

8) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 15.01.2026 (verspätet)

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck nimmt zu oben genannten Vorgängen wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft:

Da landwirtschaftliche Belange bei dem Vorhaben betroffen sind, sind die nachfolgenden Aspekte bei den Planungen zu berücksichtigen und die Planungsunterlagen entsprechend zu ergänzen.

Generell weisen wir darauf hin, dass Flächen für die Landwirtschaft ein äußerst knappes Gut und nicht vermehrbar sind. Deswegen sind diese besonders zu schonen und nur im unbedingt notwendigen Umfang zu verbrauchen. Mit dem o. g. Vorhaben werden ca. 2,86 ha sehr gut nutzbare Flächen der landwirtschaftlichen Produktion entzogen. Die Ackerzahl der Flumummern

113, 119, 130, 131 und 132 der Gemarkung Nannhofen liegen bei 63. Somit ist der überplante landwirtschaftliche Boden als überdurchschnittlich ertragsfähig im landkreisweiten Vergleich einzustufen. Diese Flächen gehen langfristig der Nahrungsmittelproduktion verloren.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange der Landwirtschaft, muss aber eine Interessensabwägung der unterschiedlichen Belange treffen und gibt in Anbetracht der Wohnbedürfnisse in der Gemeinde Mammendorf, der Region München und der Lage des Änderungsbereiches am nahegelegenen S-Bahnhof an diesem Standort dem Belang der Wohnbedürfnisse bzw. der Schaffung von Wohnraum den Vorrang und hält an der Planung fest.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 15:1

Landwirtschaftliche Emissionen:

Der Erwerber, Besitzer und Bebauer des Grundstücks im Geltungsbereich hat die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich und ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu tolerieren.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit oder des Viehtransports auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.

Die pauschalen Ausführungen zu den landwirtschaftlichen Emissionen werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen jedoch nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplans (siehe allgemeine Vorbemerkung).

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 15:0

GRin Halbritter war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Ausgleichsmaßnahmen:

Wir begrüßen es, dass die Planung gemäß dem Hinweisschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021) erfolgt. Dieses Vorgehen entspricht einem schonenden Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen und ist somit aus unserer Sicht unausweichlich anzuwenden. Sofern zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, ist nach Möglichkeit sicherzustellen, dass diese innerhalb der geplanten Anlage umgesetzt werden, um zusätzlichen Flächenverbrauch außerhalb zu vermeiden.

Bei einer Inanspruchnahme von ldw. genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Fläche bzw. Restfläche nicht beeinträchtigt wird.

Die regelmäßige Pflege der geplanten Ausgleichsflächen hat so zu erfolgen, dass ein Auskommen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden wird. Etwaige entstehende erhebliche Ertrags- bzw. Qualitätseinbußen, bzw. daraus resultierender erheblicher Mehraufwand (z.B. zusätzliche Unkrautbekämpfungsmaßnahmen) sind auszugleichen.

Eingrünungen:

Bzgl. der Ortsrandeingrünung im Norden und Westen mit „Schutz- und Leitpflanzungen“ des Dorfgebiets [wohl gemeint Allgemeines Wohngebiet] weisen wir darauf hin, Eingrünung so zu pflegen, dass eine negative Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgeschlossen ist (z.B. durch überstehende Äste). Zudem sollten die geplanten Hecken/ Bäume

nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze angelegt werden, da eine Pflege ohne Betreten der Nachbarfläche jederzeit problemlos möglich ist. Möglichen Nachbarschaftskonflikten kann im Vorhinein begegnet werden. Wir empfehlen einen Abstand von 3 Metern.

Die Ausführungen zu den zukünftigen Ausgleichsmaßnahmen und zu den Eingrünungen werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen jedoch nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplans (siehe allgemeine Vorbemerkung).

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 15:0

GRin Halbritter war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Bereich Forsten:

Von dem Vorhaben ist Wald betroffen, es handelt sich um kleinflächige, alte, naturnahe Waldstrukturen.

170 m² werden für die Erschließung des 2,8 ha großen Baugebiets benötigt. Dies ist eine Rodung (Art. 9 Abs. 2 BayWaldG) von Wald (Art. 2 BayWaldG). Wenn sich die Rodung nicht vermeiden lässt, kann die Gemeinde die Rodung im Zuge der kommenden Satzung (BPlan) für das Baugebiet zulassen (Art. 9. Abs. 8 BayWaldG). Im Zuge des Ausgleichs soll dann eine mindestens gleichgroße Fläche mit Waldbäumen bepflanzt werden, so dass sich daraus (wenn auch erst im Verlauf vieler Jahrzehnte) wieder ein wertvoller Wald bilden kann. Der Pflanzplan soll mit dem AELF im Vorfeld abgestimmt werden (Grundsätze dazu im „Wegweiser für bayerische Waldbesitzer - Kulturbegründung, im Internet verfügbar). Soweit aus dem Plan ersichtlich, rückt das Baugebiet dicht an den bestehenden Waldrand heran. Es sollte ein ausreichender Abstand der Bebauung und der Gärten zum Wald vorgesehen werden, um die Sicherheit der Bewohner zu gewährleisten und die ökologisch wertvollen Strukturen des Wald-(rand)es erhalten zu können. Alte Laubbäume neigen zu Totästen und anderen Strukturen, die bei großer Nähe zur Bebauung aus Verkehrssicherheitsgründen entfernt werden müssten.

Eingriffe in den Wald zugunsten der Bebauung sind nicht zulässig und sollen auch nicht zugelassen werden. Laub- und Streufall sowie Schattenwurf und andere Wirkungen des Waldes sind zu erwarten und von den künftigen Anwohnern hinzunehmen.

Die Ausführungen zu der zukünftigen Rodung von Wald werden zur Kenntnis genommen. Auf die Änderung der Planung, die sich aus der Behandlung der Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck (Ortsplanung Ziffer 1.(3)) ergibt, wird verwiesen

An der Planung wird festgehalten, eine weitere Änderung/Ergänzung des Vorentwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht angezeigt.

Abstimmung: 16:0

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Es wird festgestellt, dass keine Stellungnahmen eingegangen sind.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 16:0

Beschluss 1:

Billigungsbeschluss:

Die im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nannhofen Nord-Ost“ vorgebrachten Einwände, Hinweise und Anregungen werden entsprechend den vorstehenden Beschlüssen beachtet bzw. abgewogen. Die beschlossenen Änderungen sind vom Architekten in den Vorentwurf vom 09.09.2025 einzuarbeiten.

Der Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes erhält die Fassung vom **24.02.2026**.

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nannhofen Nord-Ost“ samt Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom **24.02.2026** samt der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.


Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 16 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Mammendorf, den 26. Februar 2026



Josef Heckl
Erster Bürgermeister

