

**Gemeinde Mammendorf  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung mit Umweltbericht zur  
37. Änderung des Flächennutzungsplans**

**„Nannhofen Nord-Ost“**

**ENTWURF**

**Fassung vom:** 09.09.2025, 24.02.2026

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

**Umweltbericht:** DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH:  
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla  
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 0 82 41 - 8 00 64 0

**Inhalt:**

1.	Einführung	2
2.	Planungsrechtliche Gegebenheiten	3
3.	Umweltbericht	12
4.	Planinhalt	25
5.	Auswirkung der Planung	27
6.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	27

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Plangebietes

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft den nördlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Nannhofen. Der Änderungsbereich liegt nördlich der „Mitterfeldstraße“ und befindet sich größtenteils dem gewachsenen Ortstrand vorgelagert.

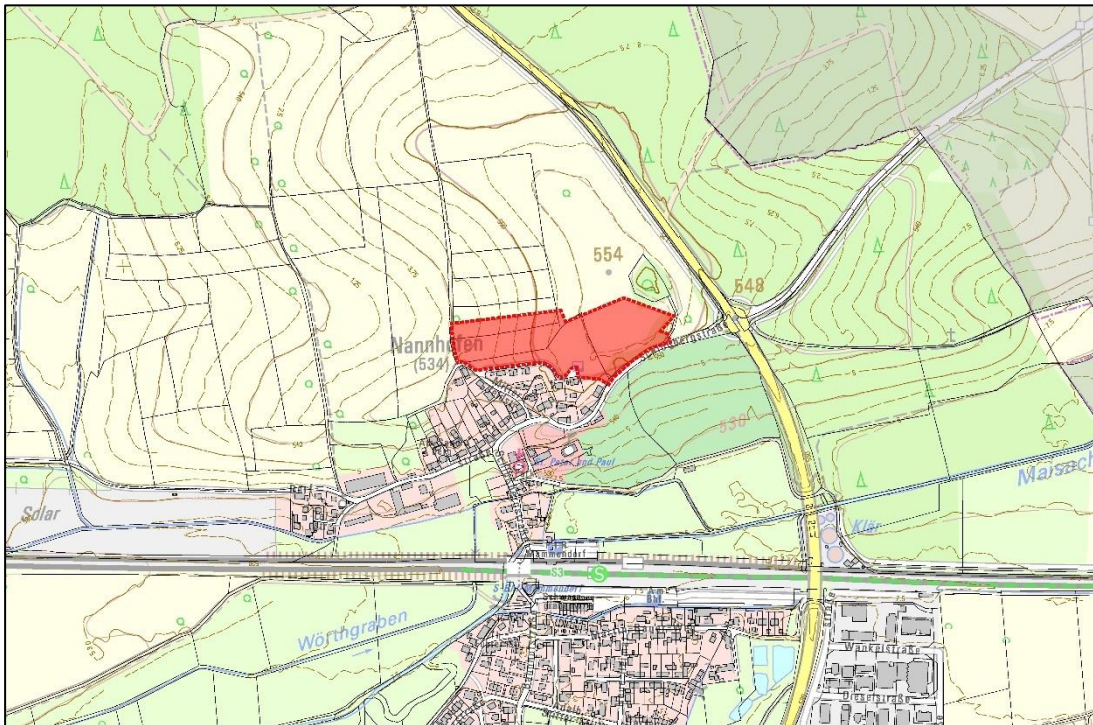


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK Q1/2026, rot: Änderungsbereich, Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1:5.000, DOK 1:10.000)

### 1.2. Vorgeschichte

Bereits im Jahr 2015 begann die Gemeinde mit ersten Überlegungen zur Wohnbebauung im Ortsteil Nannhofen. Ziel war es, überwiegend Einzel- und Doppelhäuser als Einfamilienhäuser zu errichten und gleichzeitig die Erschließungssituation durch einen Ringschluss zur Schloßbergstraße zu verbessern. In den Konzeptüberlegungen von 2017 wurde eine Bebauung in drei zeitlich gestaffelten Bauabschnitten geplant. Im Rahmen dieses Konzepts erwarb die Gemeinde Grundstücksanteile.

Im Jahr 2023 änderte die Gemeinde ihr Ziel und setzte nun auf die Errichtung von Geschosswohnungsbauten. Sie beauftragte mehrere Planungsbüros mit der Entwicklung von Konzepten. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung waren drei Entwürfe, die ein Spektrum von dreigeschossigen Hofgruppen bis hin zu zwei- bis viergeschossigen, horizontal und vertikal gegliederten Zeilenbauten umfassten. Diese Gebäude sind jeweils von großzügigen Freiflächen mit Spielplätzen umgeben.

### 1.3. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der Änderung ist es, in der räumlichen Nähe des Bahnhofs Mammendorf Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen und den Ortsrand neu zu gestalten. Dabei sollen folgende Belange berücksichtigt werden:

- Die Belange der Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere die Bedürfnisse von Familien (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB),
- der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) sowie
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

So wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 2,432 ha), eine „Grünfläche“ (ca. 0,402 ha), eine „Fläche für Forstwirtschaft (Wald)“ (ca. 0,448 ha) und eine „wichtige örtliche Verkehrsfläche“ (ca. 0,032 ha) dargestellt.

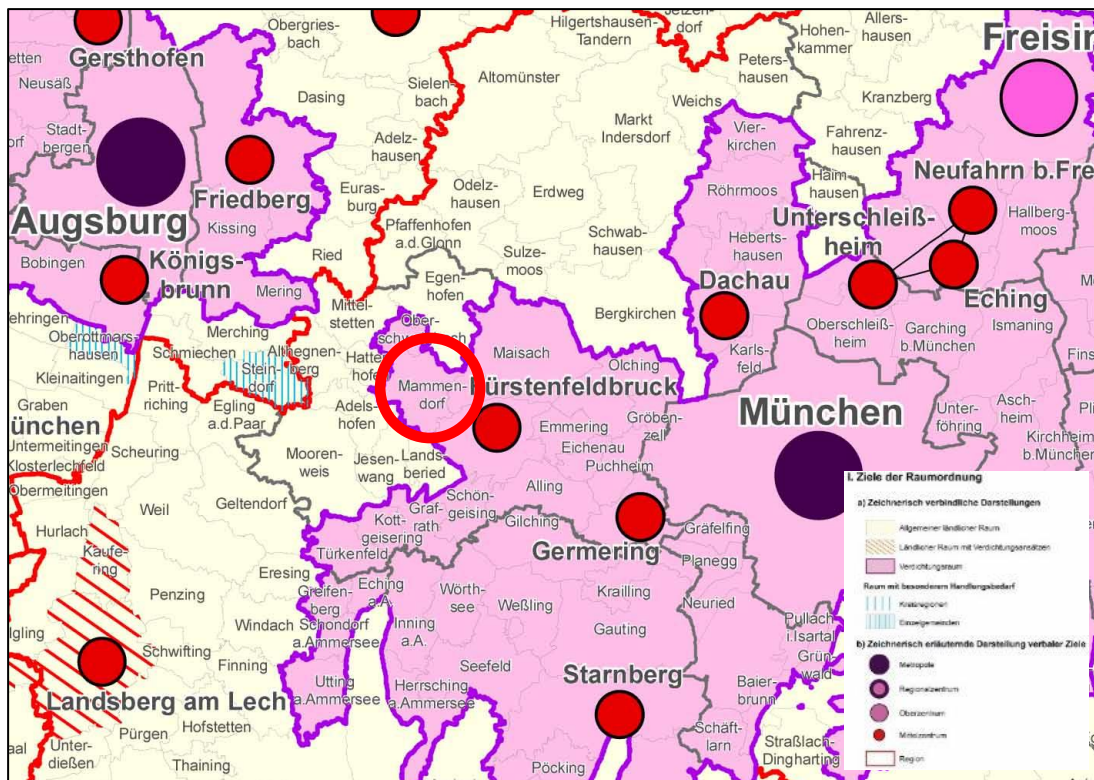
## 2. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 2.1. Ziele der Raumordnung

#### 2.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Durch die Teilfortschreibung, die die zentralen Handlungsfelder „*Gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen*“, „*Nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt*“ und „*Nachhaltige Mobilität*“ umfasst, wurde die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm<sup>1</sup> zum 01.06.2023 geändert.

Die Gemeinde Mammendorf liegt im „*Verdichtungsraum*“ München, ist als „*Kleinzentrum*“ (RP 14 A II Z 1) ausgewiesen und im Regionalplan als „*Grundzentrum*“ (2.1.6 G) festgelegt. Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck, etwa 10 Kilometer entfernt, übernimmt eine mittelzentrale Funktion und verfügt über die notwendigen Versorgungsfunktionen.



**Abb. 2:** LEP i.d.F. vom 01.06.2023. Anhang 2 – Strukturkarte i.d.F. vom 15.11.2022, Kartengrundlage Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie Original

Von Seiten der Landesplanung sind u.a. folgende Grundsätze beziehungsweise Ziele einschlägig:

- 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit, 1.1.1 bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum (G), 1.1.2 demographischer Wandel (Z), 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden (G),
- 1.2 Demografischer Wandel, 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G),
- 1.3 Klimawandel, 1.3.1 Klimaschutz, Erhaltung und Stärkung der Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen (G),
- 2.2 Gebietskategorien, 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume (G),
- 3 Siedlungsstruktur, 3.1. Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung unter besondere Berücksichtigung der Mobilitätsanforderungen, 3.1.1 Flächensparen (G), 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z),
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft, 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G), 5.4.2 Wald- und Waldfunktionen (G), 5.4.2 Vermeidung von Flächenverlust von großen zusammenhängenden Waldgebieten (G), 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien (G) und
- 7 Freiraumstruktur.

<sup>1</sup> Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013 (GVBl. S. 550), die zuletzt durch Verordnung vom 16.05.2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist



des Bundesministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUKN) müssen bis 2026 Wiederherstellungspläne erarbeitet werden. Mit Unterstützung des Bundesamtes für Naturschutz<sup>3</sup> wurde im August 2025 eine bundeseinheitliche Empfehlung zur Abgrenzung städtischer Ökosysteme – darunter Stadtzentren, städtische Räume und durchschnittliche Ortslagen - erstellt.

Diese Empfehlung enthält jedoch keine Kartierung für den Ortsbereich von Mammendorf beziehungsweise die Gemeinde Mammendorf. Daher handelt es sich gemäß DEGURBA<sup>4</sup> um die Einstufung als „ländliches Gebiet“, mit der Folge, dass kein städtisches Ökosystem (Art. 14 Abs. 4 W-VO) festzulegen war.

### 2.3. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentfeldbruck 2017 (RES)

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstentfeldbruck im Rahmen der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) verschiedene Ziele formuliert. Bei der RES handelt es sich um eine informelle Planung des Landkreises unter Beteiligung der Verwaltung der Gemeinde Mammendorf. Da diese Strategie jedoch nicht vom Gemeinderat beschlossen wurde, stellt sie **kein** von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder **keine** beschlossene sonstige städtebauliche Planung dar.

Der Strategieplan FFB 2040 definiert für den Änderungsbereich die Strategie „Potentialfläche/Wohnen“. So liegt die Fläche innerhalb des „600-Meter-Radius“ beziehungsweise des „5-Minuten-Gehwegs“ vom bestehenden S-Bahn-Halt.

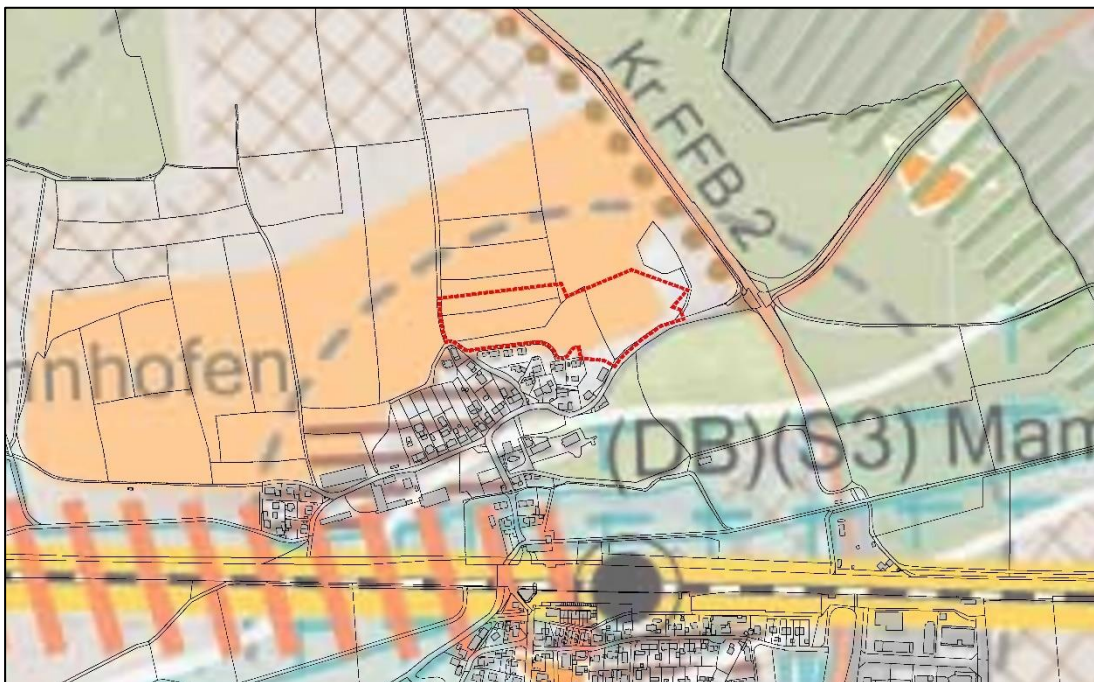


Abb. 4: Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) - Strategieplan FFB2040<sup>5</sup> mit Änderungsbereich (rot), (Originalmaßstab 1:5.000 beziehungsweise Strategieplan 1:35.000)

### 2.4. Waldfunktionskarte

In der Waldfunktionskarte<sup>6</sup> ist für den Änderungsbereich kein Wald dargestellt.

### 2.5. Gemeindliche Pläne

#### 2.5.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 26.06.1981 wurde von der Regierung von Oberbayern<sup>7</sup> genehmigt. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan 36-mal<sup>8</sup> geändert und 11-mal berichtigt. Neben dieser 37. Änderung befinden sich die 36. Änderung „Gewerbegebiet Aicher Straße“<sup>9</sup> im Verfahren. Für ein weiteres Änderungsverfahren wurden der Aufstellungsbeschluss<sup>10</sup> gefasst.

<sup>3</sup> geodienste.bfn.de/wvo-art8?lang=de, Datenabruf: 08/2025

<sup>4</sup> DEGURBA steht für „degree of urbanization“ und nutzt zur Klassifizierung des Verstädterungsgrades der Gemeinde in Rasterzellen von 1 m x 1 km vorliegende Bevölkerungsdaten aus dem jeweils aktuellen Zensus.

<sup>5</sup> 03 Architekten, Dr. Doris Zoller, Keller Damm Roser, Ernst Basler+Partner, TU München 08.02.2017

<sup>6</sup> Landkreis und Stadt Augsburg vom 17.05.2018

<sup>7</sup> Bescheid vom 11.03.1981 Nr. 420-6101 FFB 16-1/80

<sup>8</sup> 1. bis 19. Änderung, 21. bis 34. beziehungsweise 38. bis 40. Änderung

<sup>9</sup> 36. Änderung „Gewerbegebiet Aicher Straße“, Entwurf vom 30.07.2024

<sup>10</sup> 35. Änderung „Grundschule“, Aufstellungsbeschluss vom 01.07.2022

### 2.5.2. **Landschaftsplan**

Die Gemeinde Mammendorf besitzt seit Oktober 2002 einen Landschaftsplan i.d.F. vom 19.11.2002.

### 2.5.3. **Verbindliche Bauleitplanung**

Für das gesamte Gemeindegebiet von Mammendorf gilt der einfache Bebauungsplan „*Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen*“ i.d.F. vom 28.07.2020.

### 2.6. **Demographie<sup>11</sup>**

Am 31.12.2024 lebten in der Gemeinde Mammendorf 5.066 Einwohner, verteilt auf 2.310 Wohnungen. Daraus ergibt sich eine Belegungsdichte von durchschnittlich 2,19 Einwohnern je Wohnung. Die Wohnfläche beträgt dabei 48,4 m<sup>2</sup> pro Einwohner beziehungsweise 106,1 m<sup>2</sup> pro Wohnung. Von den Einwohnern wohnen 67,89% in Einfamilienhäusern, 17,28% in Zweifamilienhäusern und 14,83% in Mehrfamilienhäusern.

Zum 1. März 2025 gibt es in der Gemeinde fünf Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 263 genehmigten Plätzen, in denen derzeit 247 Kinder betreut werden.

Die Altersstruktur der Bevölkerung verteilt sich wie folgt: 18,83% sind unter 18 Jahre alt, 54,48% sind zwischen 18 und unter 65 Jahren, und 26,69% sind 65 Jahre oder älter. Das sogenannte Billeter-Maß beschreibt die Altersstruktur der Bevölkerung anhand einer Maßzahl ( $J^{12}$ ). Dabei treten in den westeuropäischen Ländern stets negative Werte auf, was bedeutet, dass der Anteil der über 50-jährigen größer ist als der der Kinder unter 14 Jahren. Für Mammendorf wurde im Jahr 2024 ein Wert von -0,61 ermittelt. Damit entspricht die Altersstruktur dem Durchschnitt von Oberbayern (-0,61), ist jedoch jünger als der Durchschnitt des Landkreises Fürstenfeldbruck (-0,78) und des Freistaats Bayern (-0,69).

Zwischen 2015 und 2024 verzeichnete die Gemeinde ein durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum von +0,68%, was einer jährlichen Zunahme von etwa **33 Einwohnern** pro Jahr entspricht. Der Demographie-Spiegel prognostiziert für die Zukunft ein jährliches Wachstum von +0,60%, also rund **30 Einwohnern** jährlich.

Im Gegensatz dazu sagt die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den gesamten Landkreis Fürstenfeldbruck bis zum Jahr 2043<sup>13</sup> ein „stabiles“ Bevölkerungswachstum voraus, das mit zwischen -2,5% bis +2,5% liegt. Damit wird ein durchschnittliches jährliches Wachstum von etwa 0,10% erwartet.

### 2.7. **Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte<sup>14</sup>**

Im Jahr 2024 waren in Mammendorf insgesamt 2.264 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte<sup>15</sup> gemeldet. Davon arbeiten 1.578 Personen (69,70%) am Wohnort, während 686 Personen (30,30%) außerhalb ihres Wohnortes tätig waren und somit als „Auspendler“ gelten.

Im Vergleich zu den anderen 22 Kommunen des Landkreises Fürstenfeldbruck belegt Mammendorf mit der Anzahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze am Wohnort im Jahr 2023 den 9. Platz. Beim prozentuellen Anteil liegt die Gemeinde über dem Durchschnitt des Landkreises, der bei 58,3 % Beschäftigten am Wohnort und 41,7 % Auspendlern liegt und Mammendorf auf dem 4. Platz rangiert.

In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um 245 Personen gestiegen – von 2.019 im Jahr 2015 auf 2.264 im Jahr 2024. Dies entspricht einem Zuwachs von 12,3%. Die Gemeinde Mammendorf beabsichtigt, diesen positiven Trend fortzusetzen und weiter zu verstärken.

<sup>11</sup> [www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/](http://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/) Datenabruf 10/2025

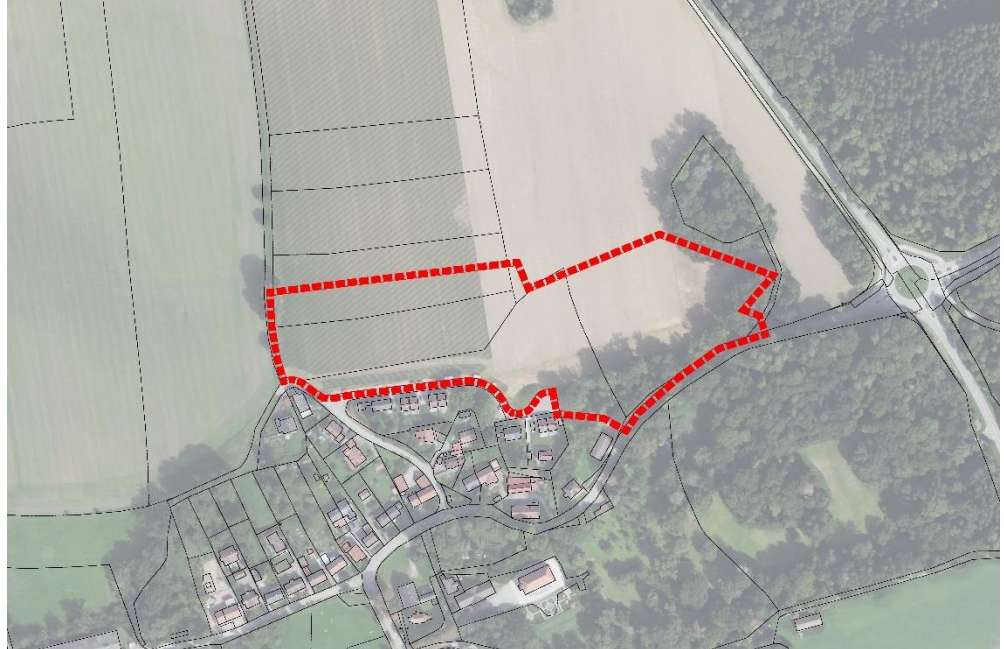
<sup>12</sup>  $J$  von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung ( $P_{0-14}$ ) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der Bevölkerung ( $P_{50+}$ ) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung ( $P_{15-49}$ ).

<sup>13</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 Demographisches Profil für den Landkreis Fürstenfeldbruck, 05/2025

<sup>14</sup> [www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/erwerbstaetigkeit/index.html](http://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/erwerbstaetigkeit/index.html) Datenabruf 10/2025

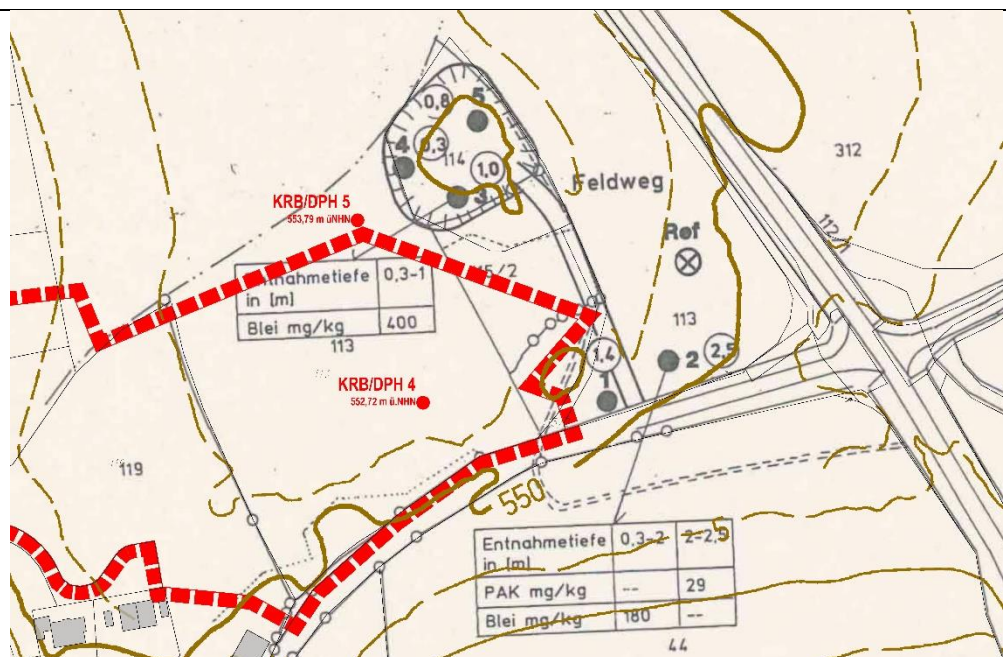
<sup>15</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, A VI 5 | 2022, Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden am 30. Juni 2022, Teil II der Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 08/2023

## 2.8. Änderungsbereich

<b>Bestand</b>	
	<p><b>Abb. 5: DOP20 vom 07.09.2025, rot: Lage des Änderungsbereichs, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1:2.000)</b></p> <p><b>Größe und Beschaffenheit</b>  Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 3,314 Hektar mit den Kernabmessungen von rund 382,5 Metern Länge und einer Breite zwischen 80 und 100 Metern. Das Gelände ist im östlichen Drittel nahezu eben und fällt von dort um etwa 6,25 Meter nach Westen ab – von circa 551,25 Metern über Normalhöhennull (NHN) im Osten auf etwa 545 Meter im Westen. Dies entspricht einem Gefälle von etwa 2,6%.  Die Fläche ist unbebaut und wird zum allergrößten Teil als Acker genutzt. Im südlichen und östlichen Bereich wird ein schmaler, beschatteter Streifen als Wiese genutzt. Im Südosten entlang Schloßbergstraße ist ein Laubholz-Bestand mit unterschiedlichen Tiefen von etwa 10 bis 30 Metern vorhanden.</p> <p><b>Verkehr</b>  Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Süden über die bestehende „Mitterfeldstraße“ und zukünftig über einen Ringschluss zur „Schloßbergstraße“.</p>
<b>Vorbelastung des Plangebietes</b>	<p><b>Altlasten</b>  Von Seiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altlastenstandorte innerhalb des Änderungsbereichs vorhanden. Gemäß der Stellungnahme des Sachgebietes zum Abfallrecht<sup>16</sup> liegt für die Fl.-Nrn. 113 und 115/2 eine Eintragung im Altlastenkataster vor.  Hierbei handelt es sich um die Verdachtsfläche 16.11 (Katasternummer 17900184), eine ehemalige Grube, die in den Jahren 1945 bis 1968 mit Hausmüll, Bauschutt, pflanzlichen Abfällen und Erdaushub verfüllt wurde. Nach Aktenlage des Landratsamtes könnte der östliche Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans berührt sein, da keine Kartierung des Umgriffs der Altlast vorliegt.  Im Jahr 1994 wurde durch ein Fachbüro ein Gutachten zur Altlastenuntersuchung in Nannhofen erstellt. So wurden im Bereich der Verdachtsfläche fünf Rammkernsondierungen bis auf die Auffüllungsbasis niedergebracht. Drei davon auf Fl.-Nr. 114 und je eine auf den Fl.-Nrn. 113 und 115/2 (die damals einen anderen Zuschnitt hatte). Alle fünf Rammkernsondierungen liegen außerhalb des Änderungsbereichs.  Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans „Nannhofen Nord-Ost“ 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</p>

<sup>16</sup> Teil des Schreibens des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 29.12.2025 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

3,4 - 5,8 Meter niedergebracht wurde, die im Bohrprofil keine Auffüllungen erkennen ließ. Gleiches gilt für die südlicher gelegene Kleinrammbohrung (KRB/DPH 4 auf Fl.-Nr 113).



**Abb. 6:** Lageplan der Probenahmestellen, Schadstoffbelastung<sup>17</sup>, schwarzer Punkt: Boden- und Bodenluftsondierung, Kreis mit X: Referenzbohrung, Kreis mit Zahl: Mächtigkeit der Auffüllung Meter], rot: Lage des Änderungsbereichs, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1:1.000)

#### **Kampfmittel**

Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

#### **Verkehrsgeräusche**

Der Änderungsbereich wird durch den Verkehrslärm des übergeordneten Bahnnetzes beeinflusst, insbesondere durch die Bahnlinie Augsburg–Olching (–München) (Strecken Nr. 5503 Olching–Mering Überleitstelle und Nr. 5581 Maisach Abzweigung–Mammendorf) im Bereich Bahnkilometer 30,8 - 31,1. Die Entfernung zum Bahntrassenverlauf beträgt etwa 325 Meter. In der Kartierung des Schienenlärms<sup>18</sup> wird die flächenhafte Schallausbreitung dargestellt. Tagsüber liegt der östliche Teil des Änderungsbereichs innerhalb der Bandbreite von 55 bis 59 dB(A). Nachts erstreckt sich der gesamte Änderungsbereich innerhalb der Bandbreite von 45 bis 49 dB(A). Damit ist anzunehmen, dass die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung<sup>19</sup> für Allgemeine Wohngebiete - 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts - eingehalten werden.

#### **Denkmalschutz**

Gemäß des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege<sup>20</sup> sind innerhalb des Änderungsbereichs keine Eintragungen vorhanden.

Außerhalb des Änderungsbereichs befinden sich folgende nächstgelegene Baudenkmäler:

- D-1-79-136-7, südlich der Schloßbergstraße in etwa 10 Meter Entfernung

<sup>17</sup> Dr. Blasy-Dr. Busse GmbH, Gutachten Altlastenuntersuchungen im Landkreis Fürstentfeldbruck, Projekt Nannhofen, Eching, 12.12.1994

<sup>18</sup> [geoportal.eisenbahn-bundesamt.de](http://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de), Unterpunkt: „Schienenlärm“, Auswahl „Lärmindex Tag-Abend-Nacht (LDEN)“, „Isophone – LDEN (ULR)“ beziehungsweise Auswahl „Lärmindex Nacht –(LNight)“, „Isophonen - LNight (ULR)“

<sup>19</sup> BImSchV: „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

<sup>20</sup> [atlas.bayern.de](http://atlas.bayern.de), Thema: „Planen und Bauen“, „Denkmaldaten“ Datenabruf: 10/2025, Denkmalliste vom 24.04.2025

	<p>„Schloss Nannhofen, barocker dreigeschossiger Walmdachbau mit acht zu drei Achsen und Turm in der Westfassade, 1752, klassizistischer Ausbau durch Jean Baptiste Métivier 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. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert“</p> <p>- D-1-79-136-25, Schloßbergstraße 4, südlich in etwa 50 Meter Entfernung „Verwaltungsgebäude von Schloss Nannhofen, zweigeschossiger Walmdachbau mit Eckrustika, um 1910. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert“</p>
	<p><b>Trink- und Brauchwasserbehälter</b> Innerhalb des Änderungsbereichs, in etwa auf Höhe der Wendeplatte der Mitterfeldstraße befindet sich ein mit Erde überdeckter Wasserbehälter, welcher der privaten Trink- und Brauchwasserversorgung dient. Hierdurch wird das Schloss Nannhofen samt historischen Nutzungen (wie die ehem. Gastwirtschaft, das Gärtner-, das Arbeiterwohnhaus sowie die Pferdehaltung) versorgt.</p> <p><b>Weitere Rechtsvorschriften</b></p> <p><b>Wasserecht</b> Gemäß dem Datenabruf im Bayernatlas<sup>21</sup> liegt der Änderungsbereich weder in einem amtlich festgesetzten „Überschwemmungsgebiet“ noch in einem „wassersensiblen Bereich (Auen und Niedermoore)“.</p> <p>Darüber hinaus gibt es keine Hinweise aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserentstehungsgebieten.</p> <p><b>Naturschutzrecht</b> Gemäß den Daten im Bayernatlas<sup>22</sup> beziehungsweise des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz<sup>23</sup> sind im Änderungsbereich keine Schutzgebiete des Naturschutzes kartiert. Dazu zählen Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Natura-2000-Gebiete, Naturparke sowie Biotopflächen.</p> <p>Außerhalb des Änderungsbereichs im nordöstlichen Teil befindet sich in etwa 5 Meter Entfernung eine Teilfläche des kartierten Biotops:</p> <p>- 7733-0056-001, nördlich in etwa 5 Meter Entfernung: „Feldgehölz nördlich Nannhofen“ (Größe ca. 0,4447 ha)</p> <p>Im BayernAtlas<sup>24</sup> sind innerhalb des Änderungsbereichs sowie im räumlich-funktionalen Umgriff keine Wiesenbrüter- und/oder Feldvogelkulissen dargestellt.</p> <p><b>Waldrecht</b> Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten<sup>25</sup> ist von der Änderung eine Waldfläche nach dem Waldgesetz (Art. 2 BayWaldG) betroffen, wobei ein kleiner Teilbereich (ca. 0,017 ha) für „wichtige öffentliche Straße“ gerodet wird.</p>
	<p><b>Natürliche Grundlagen</b></p> <p><b>Boden</b> Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern<sup>26</sup> liegt der Änderungsumgriff im Bereich: „Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“</p> <p><b>Gefahrenhinweiskarte</b> Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hat eine Gefahrenhinweiskarte für Bayern sowie den Landkreis Fürstentumbruck erstellt. Diese Karten zeigen geologisch bedingte Gefahren, durch Massenbewegungen, darunter Steinschlag, Felssturz, Rutschung und Erdfall. Allgemein wird erwartet, dass infolge</p>

<sup>21</sup> atlas.bayern.de, Thema „Naturgefahren“, Auswahl „Hochwasser“, Datenabruf: 04/2024

<sup>22</sup> atlas.bayern.de, Thema „Umwelt“, Auswahl „Natur“, Datenabruf: 04/2024

<sup>23</sup> www.lfu.bayern.de/natur/fis\_natur/index.htm, FIN-Web, Datenabruf: 04/2024

<sup>24</sup> atlas.bayern.de, Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Natur“, Datenabruf: 09/2025

<sup>25</sup> Schreiben vom 15.01.2026 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

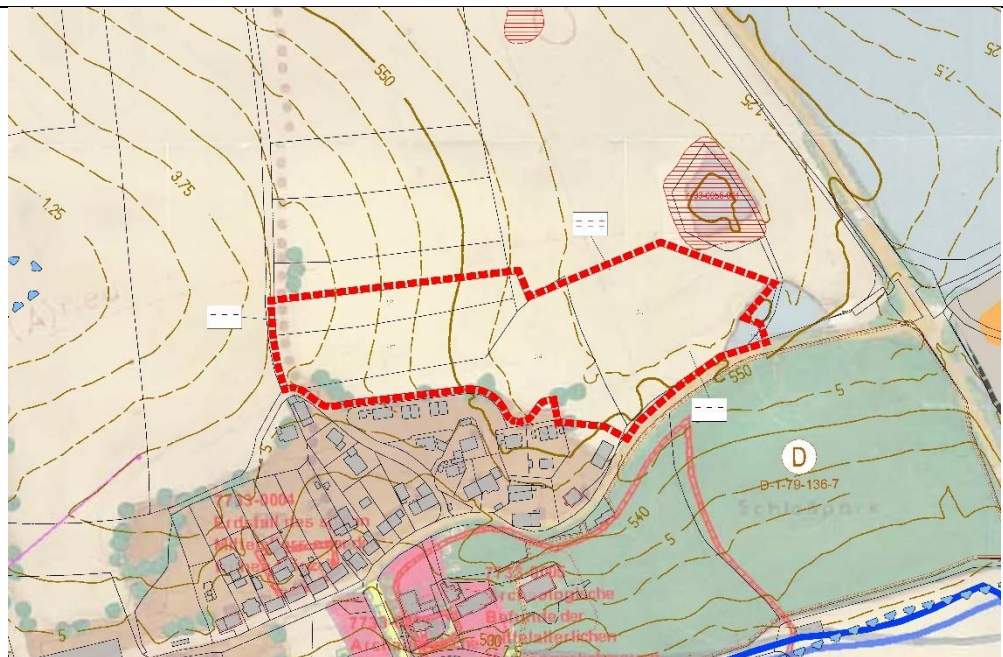
<sup>26</sup> atlas.bayern.de, Thema „Umwelt“, Auswahl „Geologie / Boden“, Datenabruf: 04/2024

	<p>des Klimawandels, beispielsweise vermehrte Starkregenereignisse, die Häufung solcher Massenbewegungen zunimmt. Nach der Modellierung und Kartierung des LfU<sup>27</sup> liegen für Mammendorf keine Daten zu Gefahrenhinweisflächen vor.</p> <p><b>Oberirdische Gewässer</b> Es gibt keine Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereichs. In etwa 210 Meter Entfernung südlich und rund 24 Meter tiefer verläuft der Brandgraben (Gewässerkennzahl 164452). Dieser entwässert in die Maisach (Gewässer 3. Ordnung, Gewässerkennzahl 1644), die etwa 290 Meter südlich des Änderungsbereichs verläuft.</p> <p><b>Oberflächenabfluss/Sturzfluten</b> Die Hinweiskarte „<i>Oberflächenabfluss und Sturzfluten</i>“<sup>28</sup> des Landesamtes für Umwelt liefert hierzu erste Einschätzungen zu möglichen Gefahren. So ist im Änderungsbereich im nordwestlichen Bereich ein von Norden kommender und nach Westen abfließender „<i>potentieller Fließweg bei Starkregen</i>“ mit „<i>erhöhtem Abfluss</i>“ vermerkt, der den Änderungsbereich nur tangiert.</p> <p><b>Grundwasser</b> Im Änderungsbereich sowie in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung. Die Messtelle Mammendorf 503 (Nr. 16184) befindet sich südwestlich auf einer Geländehöhe von 533,85 Metern ü.NN und liegt in etwa 2 Kilometern und liegt mindestens 11 Meter tiefer als der tiefste Punkt des Änderungsbereichs. In der Hinweiskarte „<i>Hohe Grundwasserstände</i>“<sup>29</sup> liegt der Bereich außerhalb der als „<i>potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete</i>“ gekennzeichneten Darstellung.</p>
<b>Gemeindliche Pläne</b>	<p><b>Flächennutzungsplan</b> Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als „<i>Fläche für die Landwirtschaft</i>“ dar, teilweise überlagert mit der Darstellung „<i>Bäume vorhanden</i>“. Im östlichen Änderungsbereich ist eine kleine Fläche als „<i>Fläche für die Forstwirtschaft</i>“ und ein kleiner Streifen entlang der „<i>Mitterfeldstraße</i>“ ist als „<i>Dorfgebiet</i>“ dargestellt.</p> <p>Der Änderungsbereich ist umgeben von:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Westen, Norden und Nordosten von „<i>Fläche für die Landwirtschaft</i>“,</li> <li>- im Osten durch „<i>Fläche für die Forstwirtschaft</i>“ und</li> <li>- im Süden, zunächst durch „<i>überörtliche Hauptverbindungsstraße</i>“ („<i>Schloßbergstraße</i>“) und „<i>Dorfgebiet</i>“.</li> </ul>

<sup>27</sup> LfU: Bayerische Landesamt für Umwelt, Anlage zum LfU-Schreiben, AZ 102-8771.5037-97242/2025 vom 03.02.2026

<sup>28</sup> [www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm), Datenabruf 04/2024

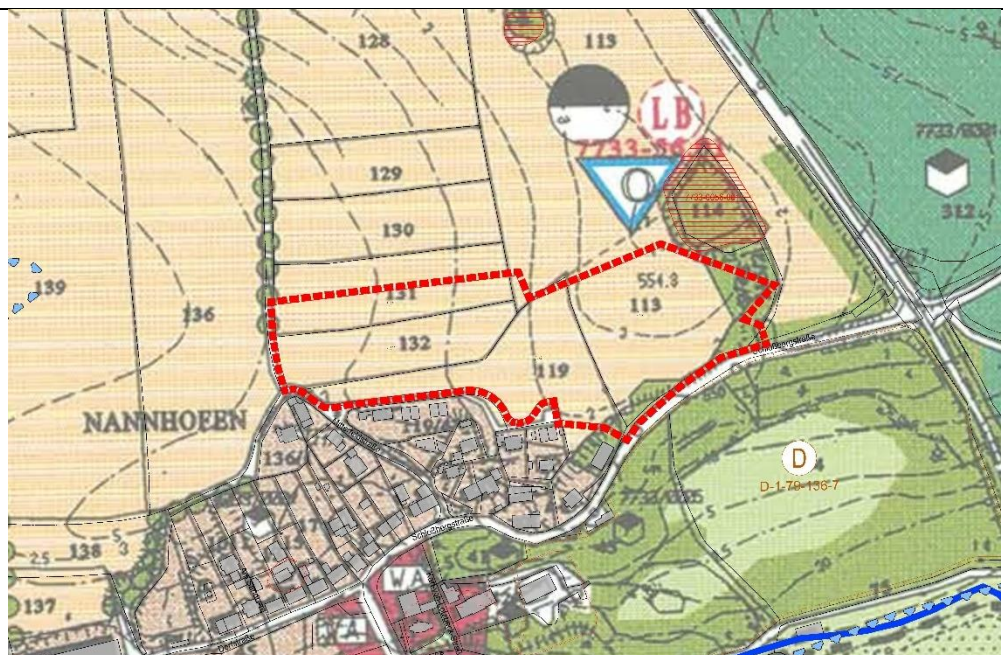
<sup>29</sup> [www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe\\_grundwasserstaende/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm), Stand: 04/2024



**Abb. 7: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan inkl. der 39. Änderung, Digitale Höhenkarte, rot: Umgriff des Änderungsbereichs, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab: 1:2.000 FNP: 1:5.000)**

#### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan stellt für den Änderungsbereich als Bestand „landwirtschaftliche Nutzfläche“ und im Südosten/Osten eine schmale Randfläche an der Schloßbergstraße als „Standortgerechter Mischwald“ dar.



**Abb. 8: Landschaftsplan, Digitale Höhenkarte, wassersensibler Bereich rot: Umgriff des Änderungsbereichs, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab: 1:2.000 LP: 1:10.000)**

#### **Vorhandenes Planungsrecht**

Der Änderungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

#### **Planungsrecht**

#### **Bebauungsplan**

Für die planungsrechtliche Sicherung ist für den überwiegenden Bereich der Änderung die Aufstellung des Bebauungsplans „Nannhofen – Nord-Ost“ vorgesehen.

### 3. UMWELTBERICHT

#### 3.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Auf einen gesonderten Scoping-Termin wurde verzichtet. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingebunden. Dabei wurden die Behörden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

##### 3.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Ziel und Zweck der 37. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage dafür zu schaffen, in der räumlichen Nähe des Bahnhofs Mammendorf Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen und den Ortsrand neu zu gestalten.

Hierzu ist es erforderlich, die Darstellung der „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Dorfgebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“, eine „Grünfläche“, eine „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“ und eine „wichtige örtliche Verkehrsfläche“ zu ändern. Für die „wichtige örtliche Verkehrsfläche“ wird auch eine sehr kleine „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“ in Anspruch genommen. Ein im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellter Laubgehölz-Bestand (Mischwald) wird entsprechend der Bestandssituation als „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“ dargestellt.

Dadurch sollen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse von Familien, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderungen an kostensparendes Bauen, der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt werden.

##### 3.1.2. Art und Umfang der Planung/Bedarf an Grund und Boden

Innerhalb des Änderungsbereichs ist die Umwidmung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ (ca. 3,281 ha), einer „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“ (ca. 0,017 ha) und „Dorfgebiet“ (ca. 0,016 ha) in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 2,432 ha), eine „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“ (ca. 0,448 ha), eine Grünfläche (ca. 0,402 ha) und eine „wichtige öffentliche Straße“ (ca. 0,032 ha) vorgesehen.

##### 3.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz (insbes. Eingriffsregelung des § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG, besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG), Klimaschutzgesetz werden die umweltbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, des Regionalplans der Region (14) München sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Fürstentum Bruck zur Bewertung der Umweltauswirkungen herangezogen. Darüber hinaus sind auch das Immissions-, Boden-, Wasser- und Denkmalschutzrecht zu berücksichtigen.

Fachgesetze Fachpläne	Ziele und deren Berücksichtigung
EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur (W-VO)	Vorgaben gemäß Artikel 8 der W-VO: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens (August 2024) bis einschließlich 2030 kein Nettoverlust an Grünflächen und Baumüberschirmung in städtischen Ökosystemgebieten auf nationaler Ebene,</li> <li>- Ab 2031 steigender Trend in Bezug auf die nationale Gesamtfläche städtischer Grünflächen in städtischen Ökosystemgebieten.</li> </ul>
Berücksichtigung: Die Gemeinde Mammendorf liegt nicht innerhalb eines städtischen Ökosystemgebietes gemäß der bundeseinheitlichen Empfehlung (Stand: 08/2025), sondern wird als „Ländliches Gebiet“ eingestuft. Die Vorgaben gemäß Art. 8 W-VO sind für das Planungsgebiet somit nicht einschlägig.	
Baugesetzbuch BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt;</li> <li>- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung;</li> <li>- Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt;</li> <li>- Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes;</li> <li>- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden;</li> <li>- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes;</li> </ul>
Klimaschutz-Gesetz KSG	Gemäß dem Klimaschutzgesetz haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Klimaschutzgesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen;</li> <li>- Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vielfalt, Eigenheit, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft;</li> </ul>
Landesentwicklungsprogramm LEP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit (1.1), bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum (1.1.1(G));</li> <li>- Demografischer Wandel (1.2), Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (1.2.6 (G));</li> <li>- Klimawandel (1.3), Klimaschutz, Erhaltung und Stärkung der Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen (1.3.1. (G));</li> <li>- Wettbewerbsfähigkeit (1.4), Schaffung bestmöglicher Standortqualität (1.4.1 (G));</li> <li>- Gebietskategorien (2.2), Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume (2.2.7 (G));</li> <li>- Siedlungsstruktur (3), Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Mobilitätsanforderungen, Flächensparen (3.1 (G)), Innenentwicklung vor Außenentwicklung (3.2 (Z)), Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft (3.3 (G/Z));</li> <li>- Land- und Forstwirtschaft (5.4), Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Flächen (5.4.1 (G)); Wald- und Waldfunktionen, Vermeidung von Flächenverlust von großen zusammenhängenden Waldgebieten (5.4.2 (G))</li> <li>- Energieversorgung (6), Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien (6.2.1 (G));</li> <li>- Freiraumstruktur (7), Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen (7.1.1 (G));</li> <li>- Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen und Wanderkorridoren wildlebender Arten (7.1.6 (G));</li> <li>- Schaffung und Verdichtung eines zusammenhängenden Netzes von Biotopen Arten (7.1.6 (Z));</li> </ul>
Regionalplan RP 14 München	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A I Herausforderungen der Regionalen Entwicklung, 1 Siedlung und Mobilität, 1.2 Verbesserung der regionalen Erreichbarkeit (G); 2 Demographischer Wandel und soziale Struktur 2.2 sozial ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen (Z); 3 Wettbewerbsfähigkeit 3.2 Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Region (G), 4 Klimawandel und Lebensgrundlagen, 4.3 Erhaltung klimatisch bedeutsamer Freiflächen und wichtiger Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse (Z);</li> <li>- B I Natürliche Lebensgrundlagen, 1.1.1 Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft für die Lebensqualität des Menschen, zur Bewahrung des kulturellen Erbes und zum Schutz der Naturgüter; 1.2.1 Bewahrung der Eigenart des Landschaftsbildes, 1.3.1 Erhaltung und Verbesserung der Erholungseignung in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten; Erhaltung, Pflege, Vernetzung, Entwicklung hochwertiger Lebensräume (jeweils G);</li> <li>- B II Siedlung und Freiraum, 1.2 Flächensparende Siedlungsentwicklung (G), Leitbild 1.4 Abstimmung von wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklungen</li> </ul>

	(Z), 1.7 verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst ÖPNV (Z), 2.2 organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung (Z), 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit (Z), 3.2 Nutzung bestehender Flächenpotentiale (Z), 4.1 Vorrang der Innenentwicklung, Außenentwicklung nur zulässig, wenn darauf nicht zurückgegriffen werden kann (Z);
	Die genannten Vorgaben können bei der vorliegenden Planung aufgrund der Zielsetzung nur teilweise eingehalten werden. So wird eine Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich neu in Anspruch genommen, das Ziel der Innenentwicklung kann nicht erreicht werden kann. Zwei bestehende Erschließungsstraßen (Mitterfeldstraße und Schloßbergstraße) werden genutzt, und es wird eine landwirtschaftliche Fläche nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen. Dies dient dem „Flächensparen“. Als Ortsrandeingrünung werden im Norden und Westen „Schutz- und Leitpflanzungen“ (geplant) überlagernd dargestellt. Die „Schutz- und Leitpflanzungen“ dienen dem Bodenschutz (Erosionsschutz), dem Gewässerschutz (Wasserrückhaltung, und -speicherung), dem Klima-, Arten- und Biotopschutz sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Vergleiche „Alternative Planungsmöglichkeiten (Standortentscheidung)“.
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP des Lkr. FFB	Für den Änderungsbereich sind in den Ziele- und Maßnahmenkarten des ABSP keine Aussagen getroffen. Auch befindet sich der Änderungsbereich nicht innerhalb eines Schwerpunktgebietes.

### 3.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die Beurteilung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans aus Umweltsicht nachvollziehbar und transparent zu dokumentieren, werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen schutzgutbezogen bewertet. Dabei werden die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet und in tabellarischer Form zusammengefasst.

Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt kann auf der Ebene des Flächennutzungsplans nur pauschal erfolgen. Auf eine Differenzierung bau-, anlage- oder betriebsbedingter Umweltauswirkungen wird verzichtet. Dabei bezieht sich die Bewertung auf die Änderungen der Nutzungsdarstellung, die sich gegenüber der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Nutzung (hier: überwiegend „Fläche für die Landwirtschaft“, stark untergeordnet „Dorfgebiet“ und „Fläche für die Forstwirtschaft“) ergeben. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der planzeichnerisch dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

Bezüglich der detaillierten Beschreibung der natürlichen Grundlagen wird ergänzend verwiesen auf die Ausführungen in „Änderungsbereich“.

<b>Schutzgut Boden und Fläche</b>	<u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u> <sup>30</sup> Geologie: Moräne (Till), rißzeitlich; Gesteinsbeschreibung: Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, kern- oder matrixgestützt); Topografie: Das Gelände ist im östlichen Drittel nahezu eben und fällt von dort um ca. 6,25 Meter nach Westen ab – von circa 551,25 m ü.NHN im Osten auf etwa 545 m ü.NHN im Westen. Dies entspricht einem Gefälle von etwa 2,6%. Boden: Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm); Hohe Ertragsfähigkeit, Klassifizierung: Acker „L3D 67/63“; vgl. „Innenentwicklung - Boden- und Agrarschutzklausel“; Sickerfähigkeit: Zur Versickerungsfähigkeit kann nach derzeitigem Kenntnisstand keine belastbare Aussage getroffen werden. Im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens (Abschichtung) kann die Versickerungsfähigkeit durch ein Baugrundgutachten untersucht und entsprechend berücksichtigt werden. Aufgrund des Schluff- und Tonanteils im Boden und Untergrund ist zumindest in Teilbereichen eine eingeschränkte Sickerfähigkeit zu vermuten. Baugrund: Baugrundtyp: Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen; Mittlere Tragfähigkeit: wechselhaft, mittel, teils hoch; Allgemeiner Baugrundhinweis: oft kleinräumig wechselhafte
---	---

<sup>30</sup> [atlas.bayern.de](https://atlas.bayern.de); Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Geologie / Boden“ (Digitale Geologische Karte, Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzung, Digitale Ingenieurgeologische Karte), Datenabruf 09/2025

	<p>Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z.T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z.T. eingeschränkt befahrbar;</p> <p>Altlasten: Von Seiten der Gemeinde liegen keine Unterlagen und/oder Erkenntnisse über Altlasten/Altlastenstandorte vor innerhalb des Änderungsbereichs vor. Gemäß der Stellungnahme des Sachgebietes Abfallrecht<sup>31</sup> liegt für die dem Änderungsbereich nahegelegenen Fl.-Nrn. 113 und 115/2 eine Eintragung im Altlastenkataster vor. Bezüglich detaillierter Ausführungen hierzu wird auf die Vorbelastung des Plangebietes/Altlasten verwiesen.</p> <p>Vorbelastungen bestehen durch die intensive Landwirtschaft (Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Bodenverdichtung durch die Bearbeitung mit schweren Maschinen).</p> <p>Der Änderungsbereich hat für das Schutzgut Boden und Fläche eine <b>hohe Bedeutung</b>.</p> <p><u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u></p> <p>Es wird die bauliche Inanspruchnahme für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 2,432 ha) und eine „wichtige öffentliche Straße“ (ca. 0,032 ha) vorbereitet. Von dieser Inanspruchnahme ist größtenteils eine „Fläche für die Landwirtschaft“ und sehr kleinflächig mit ca. 0,017 ha eine „Fläche für die „Forstwirtschaft (Wald)“ betroffen. Ein Laubgehölz-Bestand (Mischwald) wird zur Sicherstellung der Erhaltung entsprechend der Bestandssituation als „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“ (ca. 0,448 ha) neu dargestellt.</p> <p>Durch das „Allgemeine Wohngebiet“ ist ein geringer bis mittlerer Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu erwarten, der Orientierungswert für die GRZ liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB für Allgemeine Wohngebiete bei 0,4.</p> <p>Es ist von einem Verlust und einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (Ertragsfähigkeit, Wasserspeicherung, Filterwirkung) auszugehen.</p> <p>Zur Minimierung des Eingriffs werden am westlichen, nördlichen und südöstlichen Ortsrand Grünflächen mit Zweckbestimmung „Schutz-/Ortsrandgrün“ (ca. 0,402 ha) dargestellt, wobei in Richtung Westen und Norden zur freien Landschaft hin „Schutz- und Leitpflanzungen“ zusätzlich überlagernd dargestellt werden. Die Bodenfunktionen werden in den Grünflächen erhalten.</p> <p>Bezüglich einer detaillierten Aufstellung der Flächennutzungen wird auf die „Flächenverteilung“ verwiesen.</p> <p><b>→ mittlere - hohe Erheblichkeit</b></p>
<p><b>Schutzgut Wasser</b></p>	<p><u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u><sup>32</sup></p> <p>Fließgewässer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereichs und im räumlich-funktionalen Umgriff;</li> <li>- In einer Entfernung von ca. 210 m südlich und ca. 24 Höhenmeter tiefer verläuft der Brandgraben (Gewässerkennzahl 164452). Dieser entwässert in die Maisach (Gewässer 3. Ordnung, Gewässerkennzahl 1644), welche ca. 290 m südlich des Änderungsbereichs verläuft.</li> <li>- Keine Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete, wassersensibler Bereich innerhalb des Änderungsbereichs und im räumlich-funktionalen Umfeld vorhanden;</li> <li>- Beim Änderungsbereich handelt es sich <u>nicht</u> um einen wassersensiblen Bereich;</li> </ul> <p>Oberflächenabfluss/Sturzfluten:</p> <p>Der nordwestliche Änderungsbereich wird von einem aus Richtung Norden kommenden „<i>potentieller Fließweg bei Starkregen</i>“ mit „<i>mäßigem Abfluss</i>“ tangiert, welcher in Richtung Westen abknickt und sich in einer Geländesenke zu einem „erhöhten Abfluss“ steigert.</p> <p>Grundwasser:</p>

<sup>31</sup> Teil des Schreibens des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 29.12.2025 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

<sup>32</sup> [atlas.bayern.de](https://atlas.bayern.de); Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Wasser“ und „Hochwasser“, Datenabruf 09/2025

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Änderungsbereich befindet sich <u>nicht</u> innerhalb der Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ gemäß Hinweis-karte<sup>33</sup> „Hohe Grundwasserstände“. Die nächstgelegene Grundwasser-Messstelle Mammendorf 503 (Nr. 16184) liegt ca. 2 Kilometer südwestlich auf einer Geländehöhe von 533,85 Metern ü.NN, d.h. mindestens 11 Höhenmeter tiefer als der tiefste Punkt des Änderungsbereichs. Folglich ist innerhalb des Änderungsbereichs ein hoher Grundwasserflurabstand zu vermuten.</li> </ul> <p>Sickerfähigkeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Versickerungsfähigkeit kann nach derzeitigem Kenntnisstand keine belastbare Aussage getroffen werden. Im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens (Abschichtung) kann die Versickerungsfähigkeit durch ein Baugrundgutachten untersucht und entsprechend berücksichtigt werden. Aufgrund des Schluff- und Tonanteils im Boden und Untergrund ist zumindest in Teilbereichen eine eingeschränkte Sickerfähigkeit zu vermuten.</li> </ul> <p>Vorbelastungen bestehen durch die intensive Landwirtschaft in Form von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen.</p> <p>Der Änderungsbereich hat eine <b>geringe bis mittlere Bedeutung</b> für das Schutzgut Wasser.</p> <p><u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u></p> <p>Es wird die bauliche Inanspruchnahme für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 2,432 ha) und eine „wichtige öffentliche Straße“ (ca. 0,032 ha) vorbereitet. Von dieser Inanspruchnahme ist größtenteils eine „Fläche für die Landwirtschaft“ und sehr kleinflächig mit ca. 0,017 ha eine „Fläche für die „Forstwirtschaft (Wald)“ betroffen. Ein Laubgehölz-Bestand (Mischwald) wird zur Sicherstellung der Erhaltung entsprechend der Bestandssituation als „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“ (ca. 0,448 ha) neu dargestellt.</p> <p>Durch das „Allgemeine Wohngebiet“ ist ein geringer bis mittlerer Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu erwarten, der Orientierungswert für die GRZ liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB für Allgemeine Wohngebiete bei 0,4.</p> <p>Es ist von einem Verlust und einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (Wasseraufnahme, Wasserspeicherung, Filterwirkung) auszugehen. Hierdurch besteht die Gefahr, dass der Oberflächenabfluss beschleunigt und die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate verringert werden.</p> <p>Zur Minimierung des Eingriffs werden am westlichen, nördlichen und südöstlichen Ortsrand Grünflächen mit Zweckbestimmung „Schutz-/Ortsrandgrün“ (ca. 0,402 ha) dargestellt, wobei in Richtung Westen und Norden zur freien Landschaft hin „Schutz- und Leitpflanzungen“ zusätzlich überlagernd dargestellt werden. Die Grünflächen dienen u.a. der Wasseraufnahme, -rückhaltung, -speicherung und ggf. der Versickerung.</p> <p>→ <b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b></p> <p>Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans können - insbesondere im Bereich der dargestellten Grünflächen/Schutz- und Leitpflanzungen - potentielle Fließwege bei Starkregen berücksichtigt werden.</p>
<p><b>Schutzgut Klima/Luft</b></p>	<p><u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u></p> <p>Die „Fläche für die Landwirtschaft“ ist aufgrund des Vegetationsbestandes (hier: ganz überwiegend Acker, stark untergeordnet Grünland) als Kaltluft-Produktionsfläche zu bewerten, die „Fläche für die Forstwirtschaft“ (hier: Laubgehölze) als Frischluft-Produktionsfläche. Eine besondere Bedeutung des Änderungsbereichs für die Kalt- und Frischluft-Versorgung des Siedlungsbestandes liegt aufgrund der ländlichen Lage und der Geländetopografie nicht vor.</p> <p>Es bestehen ortsübliche Vorbelastungen in Form von Emissionen durch Ziel- und Quellverkehr, Gebäudeheizung, u.Ä. sowie durch landwirtschaftliche Emissionen (u.a. Ausbringung nitrathaltiger Düngemittel, Gerüche).</p> <p>Der Änderungsbereich hat eine <b>geringe Bedeutung</b> für das Schutzgut Klima/Luft.</p> <p><u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u></p>

<sup>33</sup> [www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe\\_grundwasserstaende/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm), Datenabruf 09/2025

	<p>Durch die Nutzungsänderung kommt es nur in einem geringen Maße zu einem Verlust von Gehölzen und damit nicht zu einer erheblichen Reduzierung der Frischluft-Produktion.</p> <p>Durch das „Allgemeine Wohngebiet“ ist ein geringer bis mittlerer Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu erwarten mit der Folge einer Erhöhung der Wärmespeicherung und -abstrahlung durch Gebäude und sonstige Flächenversiegelungen. Weiterhin ist eine gewisse Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs auf den Erschließungsstraßen (hier: Mitterfeldstraße, Schloßbergstraße) mit einer entsprechenden Erhöhung der Abgasemissionen zu erwarten.</p> <p>Zur Minimierung des Eingriffs werden am westlichen, nördlichen und südöstlichen Ortsrand Grünflächen mit Zweckbestimmung „Schutz-/Ortsrandgrün“ (ca. 0,402 ha) dargestellt, wobei in Richtung Westen und Norden zur freien Landschaft hin „Schutz- und Leitpflanzungen“ zusätzlich überlagernd dargestellt werden. Die dargestellten Grünflächen und Gehölzpflanzungen dienen der Verringerung des Eingriffs und entfalten mittel- bis langfristig positive Auswirkungen durch Frischluft-Produktion, Staubfilterung, Wasserspeicherung und Beschattung. Diese Maßnahme dient somit auch der Klimaanpassung.</p> <p><b>→ geringe Erheblichkeit</b></p>
<p><b>Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b></p>	<p><u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u><sup>34</sup></p> <p>Innerhalb des Änderungsbereichs und im räumlich-funktionalen Umgriff sind <u>keine</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),</li> <li>- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,</li> <li>- geschützte Flächen/Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG,</li> <li>- Wiesenbrüter- und/oder Feldvogelkulisen vorhanden.</li> </ul> <p>In einer nördlichen Entfernung von ca. 5 m befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7733-0056-001 „<i>Feldgehölz nördlich Nannhofen</i>“ (Größe ca. 0,4447 ha). Diese Biotop-Teilfläche weist einen wertvollen, alten Baumbestand auf mit (teilweise hohlen) Silberweiden, Eichen, Buchen und Eschen. Die Gehölzsäume sind dicht und mehrstufig eingewachsen mit strauchigen Arten wie Schlehe, Weißdorn, Hasel, Traubenkirsche und Wolliger Schneeball.</p> <p><u>Realnutzung, Grünbestände, Pflanzen</u></p> <p>Die „Fläche für die Landwirtschaft“ wird zum allergrößten Teil intensiv als Acker genutzt. Im südlichen und östlichen Abschnitt, entlang der vorhandenen Laubgehölz-Bestände wird ein schmaler, beschatteter Streifen als Grünland genutzt. Bei der „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“ handelt es sich um einen Laubgehölz-Bestand. Dieser ist im BayernAtlas-plus<sup>35</sup> nicht als Wald, sondern als „Gehölze“ dargestellt.</p> <p>Im Westen grenzen an den Änderungsbereich ein Grünstreifen mit Geländekante und abschnittsweise Großgehölz-Bestand (Walnuss, Ahorn, Esche, Birke), darüber hinaus ca. 0,8 m bis 1 m tiefer gelegene Ackerflächen, im Norden Ackerflächen und das o.g. biotopkartierte Feldgehölz. Weiter nördlich befindet sich ein zweites Feldgehölz innerhalb der Ackerfläche. Im Osten und Südosten schließen Laubgehölz-Bestände (Mischwald) an, darüber hinaus die Schloßbergstraße und der Schlosspark. Im Süden grenzt die Mitterfeldstraße an, darüber hinaus das Dorfgebiet von Nannhofen mit Wohnnutzung.</p> <p><u>Tiere</u></p> <p>In der Artenschutzkartierung (ASK) sind innerhalb des Änderungsbereichs und im räumlich-funktionalen Umgriff keine Nachweise von Tierarten vermerkt, welche Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter, seltener und/oder besonders schützenswerter Arten geben.</p> <p>Gemäß BayernAtlas<sup>36</sup> sind keine Wiesenbrütergebiete und/oder Feldvogelkulisen innerhalb des Änderungsbereichs oder im räumlich-funktionalen Umgriff</p>

<sup>34</sup> [atlas.bayern.de](https://atlas.bayern.de); Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Natur“ (Biotopkartierung, Schutzgebiete), Datenabruf 09/2025

<sup>35</sup> [atlas.bayern.de](https://atlas.bayern.de); Thema „Plus“, Auswahl „Tatsächliche Nutzung“ und Suchfunktion „Waldfunktionen“, Datenabruf 09/2025

<sup>36</sup> [atlas.bayern.de](https://atlas.bayern.de); Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Natur“ (Feldvogelkulisen, Wiesenbrüterkulisen) Datenabruf 09/2025

	<p>dargestellt. Der Änderungsbereich liegt vollständig, dessen räumlich-funktionaler Umgriff zum allergrößten Teil innerhalb bestehender (fachlich anerkannter) Scheuchwirkbereiche für Feldvögel, hier: Kulissenwirkung durch Siedlungs- und Gehölzbestand. Aufgrund der vorhandenen großflächigen Scheuchwirkbereiche sind keine Fortpflanzungsstätten empfindlicher Feldvögel, z.B. der Feldlerche, im Wirkbereich des Allgemeinen Wohngebietes zu erwarten. Somit ist auch <u>keine</u> erhebliche Betroffenheit der Tierartengruppe der Feldvögel, z.B. durch die Verschiebung der Kulissenwirkung, zu erwarten.</p> <p>Der Änderungsbereich stellt ein Teilnahrungshabitat für Offenlandarten, z.B. Greifvögel, dar.</p> <p>Vorbelastungen bestehen durch die intensive Landwirtschaft mit Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenverdichtung durch Einsatz von schweren Maschinen. Weiterhin bestehen Störungen in Form von Lärm, Beleuchtung/Lichtimmissionen und Kulissenwirkung durch das südlich angrenzende Dorfgebiet mit Wohnnutzung.</p> <p>Der Änderungsbereich hat zum größten Teil eine <b>geringe Bedeutung</b> für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt. Der flächenmäßig stark untergeordnete Laubgehölz-Bestand (Mischwald) hat eine <b>hohe Bedeutung</b>.</p> <p><u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u></p> <p>Durch die Nutzungsänderung kommt es zu einem Verlust eines Offenlandlebensraumes (Acker) in einer Größenordnung von ca. 3,281 ha und zu einem Laubgehölz- bzw. Mischwaldverlust von ca. 0,017 ha.</p> <p>Störungen, wie Lärm und Beleuchtung/Lichtimmissionen, werden bei Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes weiter in Richtung der offenen Landschaft und in den Bereich der z.T. biotopkartierten Laubgehölz-Bestände verlagert.</p> <p>Zur Minimierung des Eingriffs werden am westlichen, nördlichen und südöstlichen Ortsrand Grünflächen mit Zweckbestimmung „Schutz-/Ortsrandgrün“ (ca. 0,402 ha) dargestellt, wobei in Richtung Westen und Norden zur freien Landschaft hin „Schutz- und Leitpflanzungen“ zusätzlich überlagernd dargestellt werden. Die dargestellten Grünflächen und Gehölzpflanzungen stellen mittel- bis langfristig Lebensraum für verschiedene Tierartengruppen dar (z.B. Insekten, Vögel, Fledermäuse) und langfristig einen Funktionsausgleich für den Gehölzverlust.</p> <p><b>→ größtenteils geringe (kleinflächig hohe) Erheblichkeit</b></p>
<p><b>Schutzgut Mensch (Erholung)</b></p>	<p><u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Eignung und Bedeutung des Änderungsbereichs für die direkte Erholungsnutzung aufgrund der bestehenden intensiven Ackernutzung;</li> <li>- Geringe Bedeutung für die indirekte Erholungsnutzung (wie z.B. Landschaftsgenuss/Naturerlebnis, Blick in die freie Landschaft); Rad- und/oder Wander- bzw. Spazierwege bestehen im räumlichen Umgriff nicht. In einer Entfernung von ca. 230 m westlich verläuft ein Spazierweg/Pfad von Nannhofen in Richtung Norden zum Nannhofer Wald. Der Weg ist beidseitig mit Bäumen und lokal mit Sträuchern gesäumt.</li> </ul> <p>Nennenswerte Vorbelastungen für die Erholungsnutzung, wie z.B. Lärm oder Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, bestehen nicht.</p> <p>Der Änderungsbereich hat eine <b>geringe Bedeutung</b> für das Schutzgut Mensch (Erholung).</p> <p><u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u></p> <p>Durch die Umwidmung beziehungsweise Nutzungsänderung kommt es zu einer weiteren Einschränkung sowie baulich technischen Überprägung der freien (Erholungs-) Landschaft. Wegeverbindungen sind nicht betroffen.</p> <p>Zur Minimierung des Eingriffs werden am westlichen, nördlichen und südöstlichen Ortsrand Grünflächen mit Zweckbestimmung „Schutz-/Ortsrandgrün“ (ca. 0,402 ha) dargestellt, wobei in Richtung Westen und Norden zur freien Landschaft hin „Schutz- und Leitpflanzungen“ zusätzlich überlagernd dargestellt werden. Durch die dargestellten Grünflächen und Gehölzpflanzungen erfolgt eine Einbindung des Wohngebietes in die freie Landschaft.</p> <p><b>→ geringe Erheblichkeit</b></p>

<p><b>Schutzgut Mensch (Immissionschutz - Wohnen)</b></p>	<p><u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Südlich angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich das Dorfgebiet von Nannhofen. Die Bebauung entlang der Mitterfeldstraße ist durch Wohnnutzung geprägt.</li> <li>- In einer Entfernung von ca. 85 m östlich verläuft die Kreisstraße FFB 2. Ungefähr auf Höhe des Änderungsbereichs befindet sich ein Kreisverkehr.</li> <li>- In einer Entfernung von ca. 325 m südlich verläuft die Bahnlinie Augsburg - Olching (- München). Gemäß den Ausführungen in Kap. „Verkehrsräusche“ ist anzunehmen, dass die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung<sup>37</sup> für Allgemeine Wohngebiete - 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts - eingehalten werden.</li> </ul> <p>Es bestehen dorfgebietstypische Vorbelastungen in Form von Emissionen durch Ziel- und Quellverkehr auf der Mitterfeldstraße, Verkehrsgeräusche von Seiten der Kreisstraße FFB 2 und der Bahnlinie Augsburg-Olching(-München) sowie durch landwirtschaftliche Nutzungen (u.a. Betriebsabläufe, Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, Lärm, Gerüche, Staubentwicklung).</p> <p>Der Änderungsbereich hat eine <b>hohe Bedeutung</b> für das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen).</p> <p><u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u></p> <p>Durch die Umwidmung beziehungsweise Nutzungsänderung ist eine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs auf den Erschließungsstraßen (hier: Mitterfeldstraße, Schloßbergstraße) zu erwarten.</p> <p><b>→ vsl. geringe Erheblichkeit</b></p>
<p><b>Schutzgut Landschaft</b></p>	<p><u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Gelände des Änderungsbereichs ist im östlichen Drittel nahezu eben und fällt von dort um ca. 6,25 Meter nach Westen ab. Dies entspricht einem Gefälle von etwa 2,6%.</li> <li>- 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.</li> <li>- Die Eigenart des Ortsteils Nannhofen ist geprägt durch die Lage in einem topografisch mehrfach bewegten Gelände. So beträgt die Höhendifferenz vom Verlauf der Maisach im Süden bis zur Bebauung in der Mitterfeldstraße in etwa 25 Höhenmeter.</li> <li>- Der Änderungsbereich selbst ist überwiegend geprägt durch Ackernutzung.</li> <li>- Innerhalb des Änderungsbereichs sind im Südosten Laubgehölz-Bestände (Mischwald) mit einer Höhe von 20 bis 25 m vorhanden, ebenfalls im näheren räumlichen Umfeld: Im Westen befindet sich eine Baumgruppe, im Nordosten und Norden zwei Feldgehölze innerhalb ehemaliger Abbaugruben.</li> <li>- Es besteht eine Einsehbarkeit von Seiten der nördlich verlaufenden Kreisstraße FFB 2, aufgrund der umgebenden Wald- und Gehölzbestände jedoch keine Fernwirkung.</li> </ul> <p>Nennenswerte Vorbelastungen des Landschaftsbildes, wie z.B. Freileitungen, bestehen nicht.</p> <p>Der Änderungsbereich hat eine <b>mittlere Bedeutung</b> für das Schutzgut Landschaft.</p> <p><u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u></p> <p>Durch die Umwidmung beziehungsweise Nutzungsänderung kommt es zu einer weiteren Einschränkung sowie baulich technischen Überprägung der freien Landschaft.</p> <p>Zur Minimierung des Eingriffs werden am westlichen, nördlichen und südöstlichen Ortsrand Grünflächen mit Zweckbestimmung „Schutz-/Ortsrandgrün“ (ca. 0,402 ha) dargestellt, wobei in Richtung Westen und Norden zur freien Landschaft hin „Schutz- und Leitpflanzungen“ zusätzlich überlagernd dargestellt werden. Durch diese Grünflächen mit den geplanten Gehölzpflanzungen i.V.m. den bestehenden 20 bis 25 m hohen Laubgehölz- bzw. Mischwaldbeständen (dar-</p>

<sup>37</sup> 16. BImSchV: „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

	<p>gestellt als: „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“ im Südosten erfolgt eine harmonische Einbindung des Wohngebietes in die freie Landschaft, so dass eine davon ausgehende städtebauliche Dominanz nicht zu erwarten ist.</p> <p>→ <b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b></p>
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<p><u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u> <i>Kulturgüter</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Boden- und Baudenkmäler innerhalb des Änderungsbereichs bekannt;</li> </ul> <p>Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich in einer Entfernung von 10 m südlich der Schloßbergstraße: D-1-79-136-7, „<i>Schloss Nannhofen, barocker dreigeschossiger Walmdachbau mit acht zu drei Achsen und Turm in der Westfassade, 1752, klassizistischer Ausbau durch Jean Baptiste Métivier 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. Bauen hergestell, nachqualifiziert</i>“.</p> <p>Südlich in etwa 50 m Entfernung befindet sich das D-1-79-136-25, Schloßbergstraße 4, „<i>Verwaltungsgebäude von Schloss Nannhofen, zweigeschossiger Walmdachbau mit Eckrustika, um 1910. Bauen nicht hergestell, nachqualifiziert</i>“.</p> <p>Der Änderungsbereich hat eine <b>geringe Bedeutung</b> für das <b>Schutzgut Kulturgüter</b>.</p> <p><i>Sachgüter</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sachgüter sind nicht vorhanden.</li> </ul> <p><u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u> <i>Kulturgüter</i></p> <p>→ voraussichtlich <b>ohne Erheblichkeit</b></p> <p>Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.</p> <p><i>Sachgüter</i></p> <p>→ <b>ohne Erheblichkeit</b></p>
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>Keine</b> zusätzlichen Beeinträchtigungen und Auswirkungen;
<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	Es bliebe die „Fläche für die Landwirtschaft“ (überwiegend Ackernutzung, stark untergeordnet Grünlandnutzung) erhalten. Es käme nicht zu einem kleinflächigen Verlust von Laubgehölz-Beständen bzw. der „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“. Die vorstehend beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Nutzungsänderung würden unterbleiben.
<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben</b>	Auf die Ausführungen zu den Schutzgütern in den vorstehenden Absätzen wird verwiesen.
<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser,</b>	Auf die Ausführungen zu den Schutzgütern in den vorstehenden Absätzen wird verwiesen.

<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	
<b>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>	Auf die Ausführungen zu den Schutzgütern in den vorstehenden Absätzen wird verwiesen.
<b>Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung</b>	Auf der Ebene des Flächennutzungsplans können keine Angaben zur Art und Menge der erzeugten Abfälle gemacht werden. Alle Abfälle sind bevorzugt einer hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfallfraktionen sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) des Landkreises Fürstentum) zu überlassen. Eine Konkretisierung der Aussagen kann auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Baugenehmigung) vorgenommen werden.
<b>Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	Die Auswirkungen auf die Umwelt und das kulturelle Erbe sind in den vorstehenden Absätzen zu den Schutzgütern beschrieben. Grundsätzlich können Schäden durch Naturgewalten, z.B. Sturm, Hagel, Schneedruck oder Unfälle entstehen. Durch Sturm kann eine Gefahr auf das Allgemeine Wohngebiet einwirken, z.B. durch Baumfall aus den benachbarten Laubgehölz-Beständen. Weiterhin können durch Unfälle giftige und/oder wassergefährdende Stoffe (z.B. Mineralöle) in den Untergrund oder das Grundwasser gelangen.
<b>Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete</b>	Weitere Vorhaben innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffs des Änderungsbereichs, die auf Ebene des Flächennutzungsplans von Belang sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant beziehungsweise nicht bekannt. Somit sind diesbezüglich keine kumulativen Wirkungen zu erwarten.
<b>Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Starkniederschläge, Hagel, Trockenheit zu rechnen. Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Abschnitt in nahezu ebener Lage, im westlichen Abschnitt in einer leichten Hanglage mit einem Gefälle von 2,6% in Richtung Westen. Trotz des nahezu ebenen Geländes im östlichen Abschnitt des Änderungsbereichs sowie insbesondere aufgrund des nach Westen geneigten Geländes im westlichen Abschnitt kann das Auftreten von wild abfließendem Wasser (Fremdeinzugsgebiet) nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens (Abschichtung) kann diese Problematik z.B. durch eine Grabenlösung innerhalb der Grünflächen bzw. Schutz- und Leitpflanzungen berücksichtigt werden. In der Hinweiskarte <sup>38</sup> „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“ wird der nordwestliche Änderungsbereich von einem aus Richtung Norden kommenden „ <i>potentieller Fließweg bei Starkregen</i> “ mit „ <i>mäßigem Abfluss</i> “ tangiert, welcher in Richtung Westen abknickt und sich in einer Geländesenke zu einem „erhöhten Abfluss“ steigert. Ca. 180 m westlich des Änderungsbereichs befindet sich ein wassersensibler Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt (hier: Kolluvium = abgetragenes, angeschwemmtes Bodenmaterial). Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb der Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ gemäß der Hinweiskarte <sup>39</sup> „Hohe Grundwasserstände“.

<sup>38</sup> [www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm), Datenabruf 04/2025

<sup>39</sup> [www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe\\_grundwasserstaende/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm), Datenabruf 04/2025

	Aufgrund der Lage im Bereich eines Geländehochpunktes besteht eine gewisse Exposition in Bezug auf Windeinwirkung aus der Hauptwindrichtung Südwest. Daher wurde eine „Grünfläche“ als Pufferzone zwischen der „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“ und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet dargestellt. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans können - insbesondere im Bereich der dargestellten Grünflächen bzw. Schutz- und Leitpflanzungen - potentielle Fließwege bei Starkregen berücksichtigt werden.
<b>Eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	Auf Ebene des Flächennutzungsplans liegen keine Erkenntnisse zu den geplanten Techniken und Stoffen bei Realisierung des Vorhabens vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Realisierung der Nutzungsänderung - jeweils in Abhängigkeit der gewählten Art der Bauweise - nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken durchgeführt wird.

### 3.3. Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

#### 3.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen und zur Optimierung der Planung aus Umweltsicht ist folgende Maßnahmen in der Planzeichnung dargestellt:

Um die bauliche Entwicklung im Westen und Norden zur freien Landschaft abzugrenzen und eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu sichern, werden in diesen Bereichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz-/Ortsrandgrün“, überlagert mit „Schutz- und Leitpflanzungen“, dargestellt.

Diese Grünflächen mit Gehölzpflanzungen übernehmen insbesondere auch Funktionen für den Bodenschutz (Erhaltung Bodenfunktionen, Erosionsschutz), den Gewässerschutz (Wasseraufnahme, -rückhaltung und -speicherung), den Klimaschutz (Frischluftproduktion, Staubfilterung) und den Arten- und Biotopschutz (Gestaltung von Lebensräumen).

Am südöstlichen Randbereich des Allgemeinen Wohngebietes wird ebenfalls eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schutz-/Ortsrandgrün“ dargestellt. Diese Grünfläche dient als ökologisch wirksame Pufferzone zwischen Waldrand und Bebauung und übernimmt darüber hinaus eine gewisse Schutzfunktion gegenüber dem vom Waldbestand ausgehenden potenziellen Baumfall-Risiko.

Die bestehenden Laubgehölz-Bestände entlang der Schloßbergstraße werden entsprechend der Bestandssituation als „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“ dargestellt. Dies dient der Sicherstellung der Erhaltung.

#### 3.3.2. Ausgleichsbedarf

Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich, da Eingriffe in Natur und Landschaft lediglich vorbereitet werden.

Für eine objektive Abschätzung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs wurde eine Bestandsbewertung in Anlehnung an den Leitfaden 2003 „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“<sup>40</sup> vorgenommen.

Der „alte“ Leitfaden aus dem Jahr 2003 wurde herangezogen, da sich der neue, überarbeitete Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung aus dem Jahr 2021 an der Bayerischen Kompensationsverordnung orientiert und bei der Bestandsbewertung zunächst Wertpunkte ermittelt werden. Hieraus lässt sich jedoch ohne vertiefte Betrachtung und Einbeziehung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kein konkreter Flächenbedarf ableiten. Da der neue Leitfaden bewusst die Reduzierung des Umfangs der Ausgleichsflächen zum Ziel hatte (Qualität vor Quantität), ist davon auszugehen, dass der tatsächliche Ausgleichsbedarf geringer ausfallen wird, als durch die folgende Bedarfsabschätzung ermittelt.

Für die „Fläche für die Landwirtschaft“, welche intensiv als Acker (stark untergeordnet als Grünland) genutzt wird, ergibt sich gemäß Leitfaden die Einstufung Kategorie I oberer Wert = Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Für die „Fläche für die Forstwirtschaft“, welche als Laubgehölz-Bestand ausgeprägt ist, ergibt sich gemäß Leitfaden die Einstufung Kategorie III = Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) ist ein niedriger bis mittlerer Versiegelungs- beziehungsweise Nutzungsgrad ( $GRZ \leq 0,35$ ) zu erwarten (= Eingriffsschwere B).

Die Spanne der Ausgleichsfaktoren liegt entsprechend der Eingriffsschwere B und in Abhängigkeit der Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild zwischen 0,2 und 0,5 bei geringer Bedeutung und zwischen 1,0 und 3,0 bei hoher Bedeutung (vgl. Abb. 7, S. 13 des Leitfadens). Somit ergibt

<sup>40</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003

sich - in Abhängigkeit der im Bebauungsplan tatsächlich festgesetzten Nutzungsintensität und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung - voraussichtlich ein Ausgleichsflächenbedarf von mindestens 0,503 ha bis maximal 12,67 ha.

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche Eingriff	Darstellung in der FNP-Änderung	Eingriffsschwere	Spanne Ausgleichsfaktoren	Spanne Ausgleichsflächenbedarf
<b>Gebiet geringer Bedeutung Kategorie I (oberer Wert)</b> Fläche für die Landwirtschaft (überwiegend intensiv genutzter Acker)	2,431 ha	Allgemeines Wohngebiet  Wichtige öffentliche Straße (150 m <sup>2</sup> )	Typ B	0,2 - 0,5	<b>0,486 ha bis 1,216 ha</b>
<b>Gebiet hoher Bedeutung Kategorie II (oberer Wert)</b> Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)	0,017 ha	Wichtige öffentliche Straße	Typ B	1,0 - 3,0	<b>0,017 ha bis 0,051 ha</b>
<b>Gebiet geringer Bedeutung Kategorie I (unterer Wert)</b> Dorfgebiet	0,016 ha	Allgemeines Wohngebiet	<b>ohne Ausgleichspflicht</b>		
<b>Gebiet geringer Bedeutung Kategorie I (oberer Wert)</b> Fläche für die Landwirtschaft	0,402 ha	Grünfläche	<b>ohne Ausgleichspflicht</b>		
<b>Gebiet hoher Bedeutung Kategorie II (oberer Wert)</b> Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)	0,448 ha	Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)	<b>ohne Ausgleichspflicht</b>		
<b>Gesamt</b>	<b>3,314 ha</b>				<b>0,503 ha bis 1,267 ha</b>

Tab. 1: **Abgeschätzter Ausgleichsflächenbedarf**

### 3.3.3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der konkrete Ausgleichsflächenbedarf mit den Maßnahmen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) voraussichtlich unter Anwendung des „neuen“ Leitfadens aus dem Jahr 2021 ermittelt und einer räumlich getrennten Ausgleichsfläche, Sammelausgleichsfläche oder Ökokontofläche zugeordnet. Es ist zu erwarten, dass sich der Ausgleichsflächenbedarf bei Anwendung des „neuen“ Leitfadens im Vergleich zu den o.g. Werten reduziert.

### 3.3.4. Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen

Durch die Neu-Inanspruchnahme einer „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für die Forstwirtschaft“ beziehungsweise infolge der Umsetzung der Planung erfolgen ein Verlust und eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Lebensgrundlage, Wasserspeicher- und Filterfunktion, etc.), es besteht die Gefahr einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und der Beschleunigung des Oberflächenabflusses. Offenlandlebensraum wird reduziert. Weiterhin ergeben sich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft durch den Verlust an Kaltluft-Produktionsfläche und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Insgesamt ist von einer **geringen bis mittleren Erheblichkeit** der Umweltauswirkungen auszugehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen können durch die Darstellung von „Grünflächen“ mit Zweckbestimmung „Schutz-/Ortsrandgrün“, welche in Richtung Westen und Norden zur freien Landschaft hin mit „Schutz- und Leitpflanzungen“ zusätzlich überlagernd dargestellt werden, verringert werden. Die verbleibenden Umweltauswirkungen können durch einen zu erbringenden Flächenausgleich nach dem Baugesetzbuch i.V.m. dem Naturschutzrecht kompensiert werden. Die Inanspruchnahme der Fläche ist daher vertretbar.

### **3.4. Alternative Planungsmöglichkeiten (Standortentscheidung)**

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Mammendorf drängt sich die Fläche für die Neuausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ auf. Dies ist besonders sinnvoll, da der bestehende Ortsbereich von Nannhofen nach Norden erweitert wird und teilweise die bisher einseitig bebaute „Mitterfeldstraße“ genutzt werden kann.

Weitere im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mammendorf dargestellten „Wohnbauflächen“ wie beispielsweise diejenige zwischen „Untermühlweg“ und der „Brem-sur-Mer-Straße“, sind bislang unbebaut und könnten sich als alternativer Standort anbieten. Die Grundstücke befinden sich allerdings in privatem Eigentum und stehen derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung (siehe auch Ziffer 6.1). Der Änderungsbereich umfasst sowohl Flächen in privatem als auch in öffentlichem Eigentum.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Entscheidung für den gewählten Standort im bisherigen Außenbereich neben der städtebaulichen Standortentscheidung und der Flächenverfügbarkeit wie folgt berücksichtigt:

- Der Änderungsbereich umfasst zum allergrößten Anteil eine Fläche mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Die Inanspruchnahme von Biotop- und Nutzungstypen hoher Bedeutung oder bedeutsamer Lebensräume gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten wird auf das unbedingt erforderliche Minimum (ca. 0,017 ha) begrenzt.
- Der Änderungsbereich fügt sich in die Siedlungsstruktur ein, es wird kein Landschaftsraum mit Eignung für die Naherholung beeinträchtigt.

### **3.5. Zusätzliche Angaben**

#### **3.5.1. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Vorabschätzung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurden die Inhalte des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>41</sup> herangezogen. Die Bestandsdarstellung (Bestandssituation im Jahr 2025) und die Bewertung der Umweltauswirkungen beruhen auf vorhandenen Daten und Planungsgrundlagen, weiterhin wurde eine eigene Bestandserhebung durchgeführt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ.

#### **3.5.2. Monitoring, geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt**

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Überwachung ggf. nachteiliger Umweltauswirkungen nicht möglich, da die vorbereitende Bauleitplanung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen auslösen kann.

Maßnahmen zur Überwachung werden daher auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan und ggf. Baugenehmigung) festgelegt.

#### **3.5.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die vorliegende 37. Änderung des Flächennutzungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, in der räumlichen Nähe des Bahnhofs Mammendorf Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen und den Ortsrand neu zu gestalten.

Hierzu ist es erforderlich, die Darstellung der „Fläche für die Landwirtschaft“, der „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“ und „Dorfgebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“, eine „Grünfläche“ und eine „wichtige örtliche Verkehrsfläche“ zu ändern.

Zur Minimierung des Eingriffs werden am westlichen, nördlichen und südöstlichen Ortsrand Grünflächen mit Zweckbestimmung „Schutz-/Ortsrandgrün“ (ca. 0,402 ha) dargestellt, wobei in Richtung Westen und Norden zur freien Landschaft hin „Schutz- und Leitpflanzungen“ zusätzlich überlagernd dargestellt werden. Ein Laubgehölz-Bestand wird entsprechend der Bestandssituation und zur Sicherstellung der Erhaltung als „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“ (ca. 0,448 ha) neu dargestellt.

Dennoch verbleiben in der Summe **geringe bis mittlere Umweltauswirkungen**, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

<sup>41</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind in nachstehender Tabelle zusammengefasst.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen</b>
Boden und Fläche	mittel bis hoch
Wasser	gering bis mittel
Klima / Luft	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	gering / kleinflächig hoch
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Immissionsschutz)	vsl. gering
Landschaft	gering bis mittel
Kulturgüter	vsl. nicht betroffen
Sachgüter	nicht betroffen
<b>Gesamt</b>	<b>gering bis mittel</b>

**Tab. 2: Schutzgutbezogene Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Durch die Festlegung weitergehender und umfassender Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung durch die nachfolgende Planungsebene (Bebauungsplan) können die dargestellten Umweltfolgen zusätzlich minimiert werden.

#### **3.5.4. Referenzliste der Quellen**

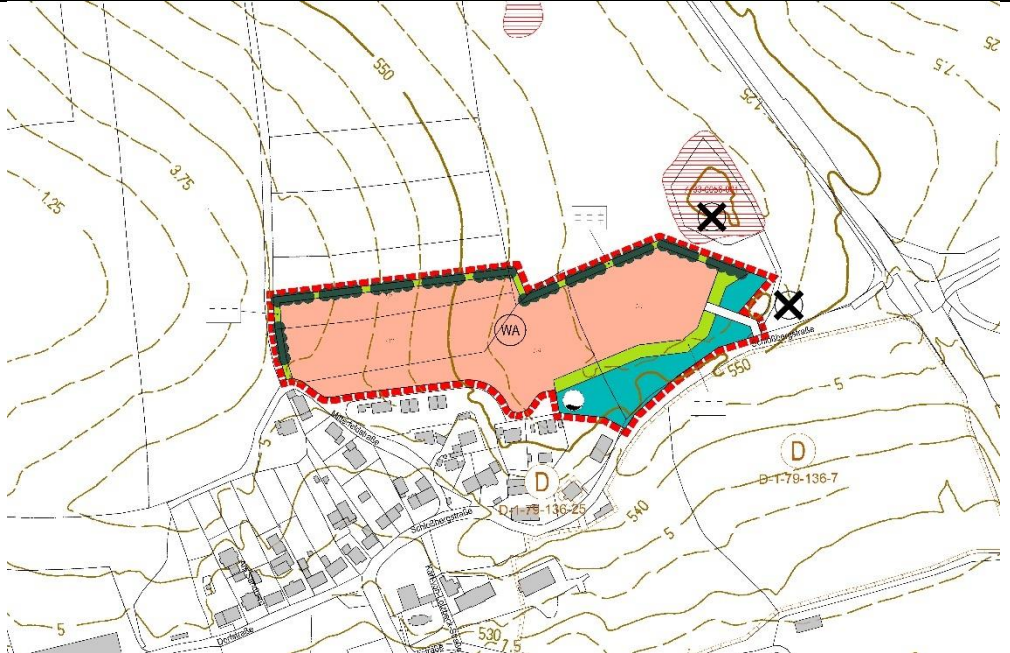
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Fürstenfeldbruck, Stand 1999
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK-Blatt 7733 Maisach, Stand 2017
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-Plus, [atlas.bayern.de](http://atlas.bayern.de), Online-Abfrage 09/2025 zu verschiedenen Themen, u.a. Geologie, Boden, Wasser, Naturgefahren, Biotopkartierung, Schutzgebiete, Denkmaldaten, Überschwemmungsgebiete
- Bayerisches Landesamt für Umwelt/Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Mammendorf i.d.F. vom 26.06.1981
- Landesamt für Umwelt: Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“, [www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/grundwasserstaende/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/grundwasserstaende/index.htm), Online-Abfrage 09/2025
- Landesamt für Umwelt: Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“, [www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm), Online-Abfrage 09/2025
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Dr. Blasy-Dr. Busse GmbH, Gutachten Altlastenuntersuchungen im Landkreis Fürstenfeldbruck, Projekt Nannhofen, Eching, 12.12.1994

## **4. PLANINHALT**

### **4.1. Darstellungssystematik**

Es wird auf die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans zurückgegriffen und diese sinnvoll ergänzt. Neu eingeführt wird dabei die Unterscheidung zwischen Darstellungen, Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken.

## 4.2. Änderungsbereich

Darstellungen	
	<p><b>Abb. 9: 37. Änderung des Flächennutzungsplans rot: Umgriff des Änderungsbereichs, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab: 1:2.000)</b></p> <p>Der Änderungsbereich wird überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt und dient der Unterbringung einer Wohnnutzung. Ein kleiner Teil im Osten wird als „wichtige öffentliche Straße“ vorgesehen, um eine Erschließung des Baugebietes von der Schloßbergstraße zu ermöglichen.</p> <p>Um die bauliche Entwicklung im Westen und Norden zur freien Landschaft abzugrenzen und eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wird eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schutz-/Ortsrandgrün“ dargestellt. Diese Grünfläche wird zur freien Landschaft hin mit „Schutz- und Leitpflanzungen“ (geplant) überlagert.</p> <p>Der Laubgehölz-Bestand (Mischwald) entlang der Schloßbergstraße wird entsprechend der Bestandssituation als „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“ dargestellt, um dessen Erhaltung sicherzustellen.</p> <p>Um das „Allgemeine Wohngebiet“ gegenüber der „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“ zu trennen, wird eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schutz-/Ortsrandgrün“ als Puffer dargestellt. Diese Grünfläche dient als ökologisch wirksame Pufferzone zwischen Waldrand und Bebauung und übernimmt darüber hinaus eine gewisse Schutzfunktion gegenüber dem vom Waldbestand ausgehenden potenziellen Baumfall-Risiko.</p> <p>Der bestehende Trink- und Brauchwasserbehälter wird in seiner Lage ohne Flächen-darstellung gekennzeichnet.</p>
Plangrundlage Hinweise Nachrichtliche Übernahmen Vermerke	<p>Bau- und Flurbestand, Höhenlinien aus der Digitalen Höhenkarte und aufgrund der räumlichen Nähe die außerhalb des Änderungsbereichs liegenden kartierten Biotop, die kartierten Bau- denkmal und die Fläche mit Altlastenverdacht</p>

## 5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

### 5.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 3,281 ha	99,0%		
Flächen für die Forstwirtschaft	ca. 0,017 ha	0,51%	ca. 0,448 ha	13,51%
Dorfgebiet	ca. 0,016 ha	0,48%		
Allgemeines Wohngebiet			ca. 2,432 ha	73,40%
Grünfläche			ca. 0,402 ha	12,13%
wichtige öffentliche Straße			ca. 0,032 ha	0,97%
<b>Summe</b>	<b>ca. 3,314 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>ca. 3,314 ha</b>	<b>100,0%</b>

Tab. 3: Flächenverteilung

### 5.2. Synopsenplan

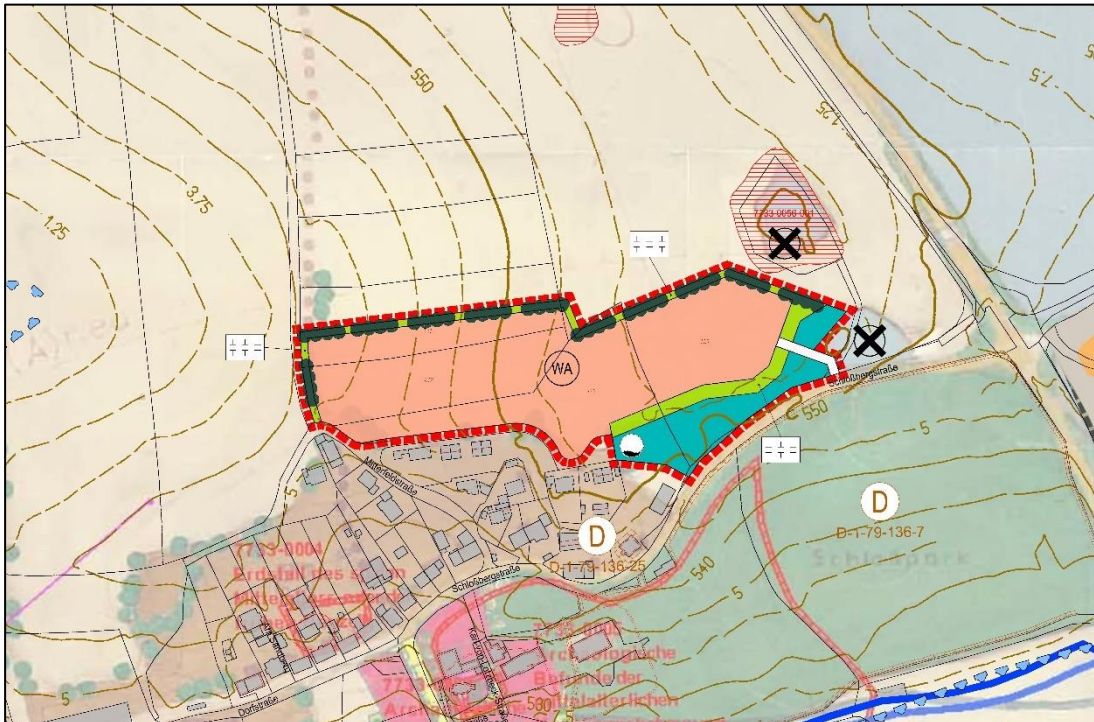


Abb. 10: Synopse des Flächennutzungsplans, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab: 1:2.000 FNP: 1:5.000)

### 5.3. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine erheblichen Nachteile für die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

## 6. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

### 6.1. Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen

#### 6.1.1. Strukturdaten

**Einwohnerzahl der Gemeinde:**

5.066 Einwohner am 31.12.2024

**Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre:**

4.712 Einwohner am 31.12.2015, damit +354 Einwohner (+7,51%)

**Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung**

5.250 Einwohner im Jahr 2033 (+184 Einwohner)

**Bevölkerungsprognose des Landkreises**

1,98% „stabil“ für das Jahr 2043

**Durchschnittliche Haushaltsgröße**

2,19 Einwohner/Wohnung

**Einstufung im Zentrale Orte-System**

Grundzentrum

**Gebietskategorie gem. LEP**

Verdichtungsraum München

**Verkehrsanbindung**

Bundesstraße B 2 München-Augsburg, Kreisstraßen FFB 2 Jesenwang-Mammendorf, FFB 8 Mammendorf-Malching-ST 2054

Haltestelle in ca. 650 m Entfernung „Mammendorf“ (Buslinien 810, 822, 829, 837, 838, 839 und 8800 Ruf-Taxi) und Bahnhof Mammendorf in ca. 650 m Entfernung (S-Bahn und Regionalzüge).

**Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region**

keine Daten vorhanden

**6.1.2. Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht**

Am nordwestlichen Ortsrand zwischen „Untermühlweg“ und der „Bren-sur-Mer-Straße“, liegt eine etwa 1,679 Hektar große Wohnbaufläche. Diese ist mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,35 dargestellt.

**6.1.3. Unbebaute Flächen, für die Planungsrecht besteht**

Diese teilen sich auf folgende Bebauungspläne auf:

- |  |   |
|--|---|
| – 1 Baulücke im WA                       | „Kreuzstr./Ronbergerweg“,   |
| – 1 Baulücke im WA                       | „Bach-/Pestalozzistraße“,   |
| – (1 Baulücke im WA, 5 Baulücken im MD)  | „Josef-Sell-Straße“ <sup>42</sup> ,                               |
| – 3 Baulücken im WA                      | „Grottenstr./Michael-Aumüller-Str.<br>und südl. der Schulstraße“, |
| – 12 Baulücken im WA                     | „Grottenstr./Ganghoferstraße“,                                    |
| – 11 Baulücken im WA                     | „westl. der Bahnhofstraße“,                                       |
| – 2 Baulücken im WA, 10 Baulücken im WR  | „südl. vom Bahnhof Nannhofen“,                                    |
| – 3 Baulücken im WA                      | „westl. der Lessingstraße“,                                       |
| – 5 Baulücken im WA und 1 Baulücke im MI | „Mammendorf Ost“,   |
| – 1 Baulücke im MD                       | „Eitelsrieder Straße“,  |
| – 24 Baulücken im WA                     | „Mammendorf Süd“,   |
| – 7 Baulücken im WA                      | „Sonnenweg“ und   |
| – 2 Baulücken im WA, 1 Baulücke im MD,   | „Ortsmitte-Friedensweg/Zum Seefeld“.                              |

Damit gibt es in Reinen Wohngebieten noch 10 Baulücken, in Allgemeinen Wohngebieten 68, im Mischgebiet 1 und im Dorfgebiet 2 Baulücken.

Eine kurzfristige bis mittelfristige Nutzung dieser Flächen ist vor allem durch privates Eigentum und die fehlende Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer erschwert.

**6.1.4. Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich**

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs konnten noch 10 Baulücken ermittelt werden.

Von Militär, Bahn, Post und Gewerbe sind keine brachliegenden Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 Hektar vorhanden.

Eine Nutzung dieser Flächen scheitert kurzfristig bis mittelfristig vor allem am privaten Eigentum und der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer.

Innerhalb des Siedlungsbereichs befinden sich zwei größere Flächen, die als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt sind und zusätzlich als Außenbereich im Innenbereich zu bewerten sind. Diese Flächen sind:

- ca. 2,757 Hektar zwischen Grottenstraße und Bahnhofstraße und
- ca. 3,381 Hektar zwischen Bahnhofstraße und Lindenstraße.

Da sich diese Flächen in der Nähe aktiver landwirtschaftlicher Betriebe befinden, ist eine Entwicklung derzeit nicht möglich.

**6.1.5. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude**

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

<sup>42</sup> noch nicht bebaubar, da die interne Erschließungsstraße noch nicht hergestellt wurde.

### **6.1.6. Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen**

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

### **6.1.7. Aktivierungspotentiale**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung konnten folgende Gründe für das Vorhandensein von Baulücken ermittelt werden, die aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht dem Markt zur Verfügung stehen:

- Kürzlich erworbene Grundstücke, bei denen der neue Eigentümer die Eingabeplanung erstellt hat beziehungsweise das Genehmigungsfreistellungs- beziehungsweise das Baugenehmigungsverfahren läuft.
- So genannte „Enkelgrundstücke“ (sog. private Bodenbevorratung): Diese Grundstücke werden von der aktuellen Eigentümergeneration für die Bebauung durch nachfolgende Familiengenerationen zurückgehalten. Sie liegen oft brach oder werden als Erweiterung des Gartens genutzt. So genannte „Landbanker beziehungsweise Kapitalreserve (spekulativer Grundstückshandel): Diese Grundstücke werden gehortet und bleiben ungenutzt, da die Preise für Bauland schneller steigen als diejenigen für fertige Wohngebäude. Für Investoren ist es daher wirtschaftlich sinnvoll, die Flächen brachliegen zu lassen und auf Wertsteigerung zu spekulieren.
- Gesamtwirtschaftliche Entwicklung  
Aufgrund des hohen Zinsniveaus und der gestiegenen Baukosten zeigen Bauherren immer noch eine deutliche Zurückhaltung. Dadurch wurden viele bereits genehmigten oder freigestellten Bauvorhaben bislang überwiegend noch nicht umgesetzt.

Für die Gemeinde Mammendorf gelten zudem die im Rahmen des Planspiels zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“<sup>43</sup> im Baugesetzbuch ermittelten Parameter:

- Fehlendes Interesse der Eigentümer an einer Bebauung ihrer Grundstücke,
- fehlende Akzeptanz seitens der Grundstücksnachbarn und Anwohner, die eine Verschlechterung ihrer Wohnbedingungen befürchten, sowie
- fehlendes durchsetzungsstarkes Instrumentarium des Bodenrechts.

### **6.1.8. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs - Bevölkerungsziel**

Legt man die für die Gemeinde Mammendorf das Bevölkerungswachstum von 0,68% im Zeitraum von 2015 bis 2024 als unteren Wert zugrunde, betrachtet die Gemeinde einen oberen Wert für das Bevölkerungswachstum von bis zu 1,0% als ein vertretbares Entwicklungsziel.

Dies bedeutet für Mammendorf eine jährliche Zunahme von etwa **34 bis 55 Einwohnern**. Für das Jahr 2033 ergibt sich daraus ein Bevölkerungswachstum auf rund 5.384 bis 5.541 Einwohnern. Bezogen auf das Jahr 2024 mit 5.066 Einwohnern entspricht dies einem Zuwachs von etwa 321 bis 479 Personen.

Unter der Annahme, dass die Hälfte des Bedarfs an Wohnbauflächen durch Potentiale der Innenentwicklung und Nachverdichtung abgedeckt werden kann, entsteht für die Neuausweisung ein zusätzlicher Bedarf von etwa 160 bis 239 Einwohnern bis ins Prognosejahr 2033.

Die Gemeinde sieht sich aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs veranlasst, den Wohnstandort zu stärken und im Änderungsbereich eine Fläche von 2,864 Hektar auszuweisen. Diese Entscheidung basiert auf einem Bevölkerungswachstum von bis zu 1,0%. Dabei verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Wohnstandort weiterzuentwickeln, ohne die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von 0,6% zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und des von der Gemeinde verfolgten Entwicklungsziels - einer jährlichen Zunahme von etwa 30 bis 51 Einwohnern - würde der Änderungsbereich den gesamten Bedarf der Gemeinde für einen Zeitraum von **ca. 3 Jahren 1 Monat bis ca. 7 Jahren 11 Monate** abdecken.

Bei einer organischen wohnbaulichen Siedlungsentwicklung, einer Fortschreibung der jährlichen Zuwanderung von **31 Einwohnern** (2015–2024), einer natürlichen jährlichen Bevölkerungsentwicklung von **33 Einwohnern** sowie einem Ersatz- und Auflockerungsbedarf von jährlich **15 Einwohnern** ergibt sich ein jährlicher Bedarf von bis zu etwa **62 Einwohnern**. Demnach wäre die Wohnbebauung im Änderungsbereich bereits nach etwa 2 Jahren und 7 Monaten bis zu **3 Jahren und 10 Monaten** vollständig bebaut.

---

<sup>43</sup> Abschlussbericht: Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ („Innenentwicklungsmaßnahmengbiet“) in das Baugesetzbuch vom 22.10.2018

Aufgrund der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise<sup>44</sup> ergibt sich für den Zeitraum von 2025 bis 2033 ein Bauflächenbedarf von etwa 5,35 Hektar. Abzüglich der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten 1,68 Hektar verbleibt ein Bedarf von rund 3,67 Hektar, der über der Größe des Änderungsbereichs von 2,864 Hektar liegt.

### 6.1.9. Neuausweisung

Die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen reichen nicht aus, um vollständig auf die Neuausweisungen zu verzichten.

Im Zuge der gesellschaftlichen Entwicklung ist der Bedarf an Wohnbaufläche in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Dies liegt vor allem an den veränderten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie an einer neuen Familienstruktur. Die wichtigsten Ursachen in Bayern sind:

- der Einwohnerzuwachs, insbesondere durch Umzüge („Abstimmung mit dem Umzugswagen“<sup>45</sup>),
- die Zunahme der Haushalte, bedingt durch den Rückgang von Haushalten mit drei bis fünf Personen und dem starken Anstieg von Singlehaushalte,
- die steigende durchschnittlichen Wohnfläche pro Person sowie die prognostizierte Zunahme.

Diese Entwicklung lassen sich auch auf die Entwicklung der Gemeinde Mammendorf übertragen.

Die Planungsleitlinie des Baugesetzbuches, die „...*Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung*...“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) fordert, entspricht einem ordnungspolitischen Grundsatz des Städtebaurechts. Ebenso verpflichtet das Wohnungsbauförderungs-Gesetz (WoFG) die Gemeinden zur Bereitstellung von Bauland (§ 4 Abs. 1 WoFG). Dazu sollen unter anderem gemeindeeigene Grundstücke, wie teilweise im Änderungsbereich vorhanden, als Bauland für den Wohnungsbau entweder zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter Berücksichtigung des kosten- und flächensparenden Bauens der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

### 6.2. Innenentwicklung – Boden- und Agrarschutzklausel

Gemäß dem Baugesetzbuch hat die Innenentwicklung Vorrang (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Zudem gelten erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB). Diese Schutzgebote betonen die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist jedoch nicht ausgeschlossen.

Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen weisen eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit<sup>46</sup> auf (Klassenbezeichnung der Bodenschätzung: überwiegend Acker, L3D 67/63<sup>47</sup>). Die Ackerzahl von 63 liegt deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Fürstfeldbruck, der bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 54<sup>48</sup> beziehungsweise Grünlandzahl von 44 liegt. In Bezug auf die überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit des Bodens fasst der Gemeinderat einstimmig in seiner Sitzung<sup>49</sup> folgenden Beschluss: *„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.“*

Im Änderungsbereich wird eine bestehende landwirtschaftliche Fläche von etwa 3,281 Hektar durch ein „Allgemeines Wohngebiet“, „Grünfläche“ und „wichtige öffentliche Straße“ nur im notwendigen Umfang beansprucht. Diese Inanspruchnahme ist in Anbetracht der Wohnbedürfnisse in der Gemeinde Mammendorf, der Region München und am nahegelegenen S-Bahnhof vertretbar. Die Laubgehölz-Bestände (Mischwald) werden weitestgehend erhalten und entsprechend der Bestandssituation als „Fläche für Forstwirtschaft (Wald)“ dargestellt. Es ist lediglich eine sehr kleinflächige Inanspruchnahme

<sup>44</sup> Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs, 2 BauGB, vom 15.02.2017

<sup>45</sup> „Bayern ist bei Arbeit, Sicherheit und Lebensqualität Spitze und wächst deshalb wie kein anderes Land. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre (2012-2016) stieg die Zahl der Einwohner um knapp 500.000, die der Arbeitsplätze um 400.000.“ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: „So werden in Bayern Flächen geschont“, 09-2018,

<sup>46</sup> [atlas.bayern.de](https://atlas.bayern.de); Suchfunktion „Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden“, Datenabruf 04/2025

<sup>47</sup> Bodenart L = Lehm | Zustandsstufe 3 = Zustandsstufe des Bodens (mittlere Ertragsfähigkeit) | Entstehung D = Diluvium, entstanden durch Anschwemmung und Gletscherablagerung in der Eiszeit | Wertzahl 67/63 Bodenzahl/Ackerzahl

<sup>48</sup> Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16.10.2014.

<sup>49</sup> Gemeinderatssitzung vom 24.02.2026

von ca. 0,017 ha „Fläche für Forstwirtschaft (Wald)“ erforderlich, und zwar als Straßenstich bzw. als „wichtige öffentliche Straße“ zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes von der Schloßbergstraße her.

### 6.3. Hochwasservorsorge

Gemäß dem Hochwasserschutzgesetz sind die Belange der Hochwasservorsorge - insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden - als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die wachsende Bedeutung des Hochwasserschutzes, insbesondere im Hinblick auf Starkregenereignisse.

Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Siedlungsrand auf etwa 545,0 Meter ü.NHN. Die Maisach, ein Gewässer 3. Ordnung fließt etwa 290 Meter südlich des Änderungsbereichs auf rund 525 Meter ü.NHN in östlicher Richtung. Aufgrund dieser Lage sind Gefahren durch Flusshochwasser als unwahrscheinlich einzuschätzen.

Bezüglich Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten vor. Allerdings zeigt die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“ für einen kleinen angrenzenden Bereich im Nordwesten ein potenzielles Risiko. Trotz des weitgehend ebenen Geländes im östlichen Abschnitt des Änderungsbereichs sowie insbesondere aufgrund des nach Westen geneigten Geländes im westlichen Abschnitt ist mit wild abfließendem Wasser aus der nördlichen landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) nicht ausgeschlossen. Im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens (Abschichtung) kann wild abfließendes Wasser durch eine Grabenlösung innerhalb der Schutz- und Leitpflanzungen berücksichtigt werden.

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes lässt die „Hohe Grundwasserstände“ keine eindeutige Aussage zu. Da das Gebiet nicht als „potenziell von hohen Grundwasserständen betroffenes Gebiet“ dargestellt ist, ist von einem mittleren bis hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. Im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens (Abschichtung) kann die Grundwassersituation durch ein Baugrundgutachten genauer untersucht und entsprechend berücksichtigt werden.

### 6.4. Klimaschutz beziehungsweise Klimaanpassung

Gemäß § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB werden Klimaschutz und Klimaanpassung als Aufgaben der Bauleitplanung definiert. Die „Klimaschutzklausel“ des § 1a Abs. 5 BauGB betont die zunehmende Bedeutung dieser Themen und hebt sie qualitativ hervor. Allerdings haben diese Regelungen keinen Vorrang vor anderen Belangen, da es weder ein Optimierungsgebot noch ein von der jeweiligen örtlichen Situation unabhängiges Handlungsgebot gibt. Stattdessen sind die Belange Klimaschutzes und Klimaanpassung in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist ein wichtiges gesamtgemeindliches Steuerungsinstrument und dient auch der Sicherung klimaschützender und energieeffizienter Siedlungsstrukturen. Dies beinhaltet insbesondere:

- die Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- die Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche,
- die Vermeidung der Zersiedelung,
- die Nutzungsmischung,
- die Standortplanung für erneuerbare Energien sowie
- die Sicherung von Flächen für den Hochwasserschutz und klimarelevanter Grün- und Freiflächen.

Aufgrund der Größe des Änderungsbereichs und der Zielsetzung der Änderung des Flächennutzungsplans kann nur die behutsame Neuausweisung am bestehenden Ortsrand von Nannhofen berücksichtigt werden. Die klassische Innenentwicklung vor der Außenentwicklung lässt sich hingegen nicht umsetzen, da bestehende Flächenalternativen kurzfristig nicht verfügbar sind.

Auch die Standortplanung für erneuerbare Energien kann wegen der Änderungsgröße nicht umgesetzt werden. Dieses Thema wurde jedoch bereits in früheren Änderungen des Flächennutzungsplans behandelt, darunter:

- 25. Änderung „Biogas- und Freifläche-PV-Anlage“,
- 26. Änderung „PV-Freiflächenanlage Nannhofen“,
- 31. Änderung „Errichtung von zwei Freiflächenphotovoltaikanlagen“,
- 33. Änderung „Erweiterung Freiflächenphotovoltaikanlage Gerweilach“ und
- 38. Änderung „Sachlicher Teilflächennutzungsplan Windkraft“

berücksichtigt.

Ebenso kann die Sicherung von Flächen für den Hochwasserschutz sowie klimarelevanter Grün- und Freiflächen aufgrund der Größe des Änderungsbereichs keine Berücksichtigung finden.

