

Gemeinde Mammendorf



Auszug aus der Niederschrift über die 4. Sitzung des Gemeinderates Mammendorf vom 30. Juni 2026

- TOP 7. Bauleitplanung;
5. Erweiterung (bzw. 7. Änderung) des Bebauungsplans „Kugelbichl“
Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren zur frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden
beziehungsweise sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und §
4 Abs. 1 BauGB
Billigungsbeschluss
Beschlussfassung zur Durchführung der Ausschreibung der
Erschließungsmaßnahmen**

Sachvortrag:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von der Bauverwaltung wurden insgesamt **38 Behörden**, Träger öffentlicher Belange und anerkannte Vereinigungen des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG) elektronisch um Stellungnahme vom 18.12.2025 bis 30.01.2026 (E-Mail vom 17.12.2025) gebeten.

22 Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange etc. haben keine Stellungnahme abgegeben:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Bischöfliche Finanzkammer
4. Pfarrverband
5. Evangelisches Pfarramt
6. Kreisjugendring FFB
7. Bayerischer Bauernverband
8. Telefónica Germany
9. Bund Naturschutz Bayern e.V.
10. Landesbund für Vogelschutz
11. Kreisheimatpflegerin
12. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund
13. Amt für Ländliche Entwicklung
14. Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstenfeldbruck
15. Wasserverband Maisach II
16. Freiwillige Feuerwehr Mammendorf
17. Abt. IV/2 Ordnungsamt/Straßenverkehrsamt der VG Mammendorf
18. Abt. II/1 Kämmerei der VG Mammendorf
19. miecom-Netzservice GmbH
20. ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrradclub
21. M-net
22. DFMG Deutsche Funkturm GmbH

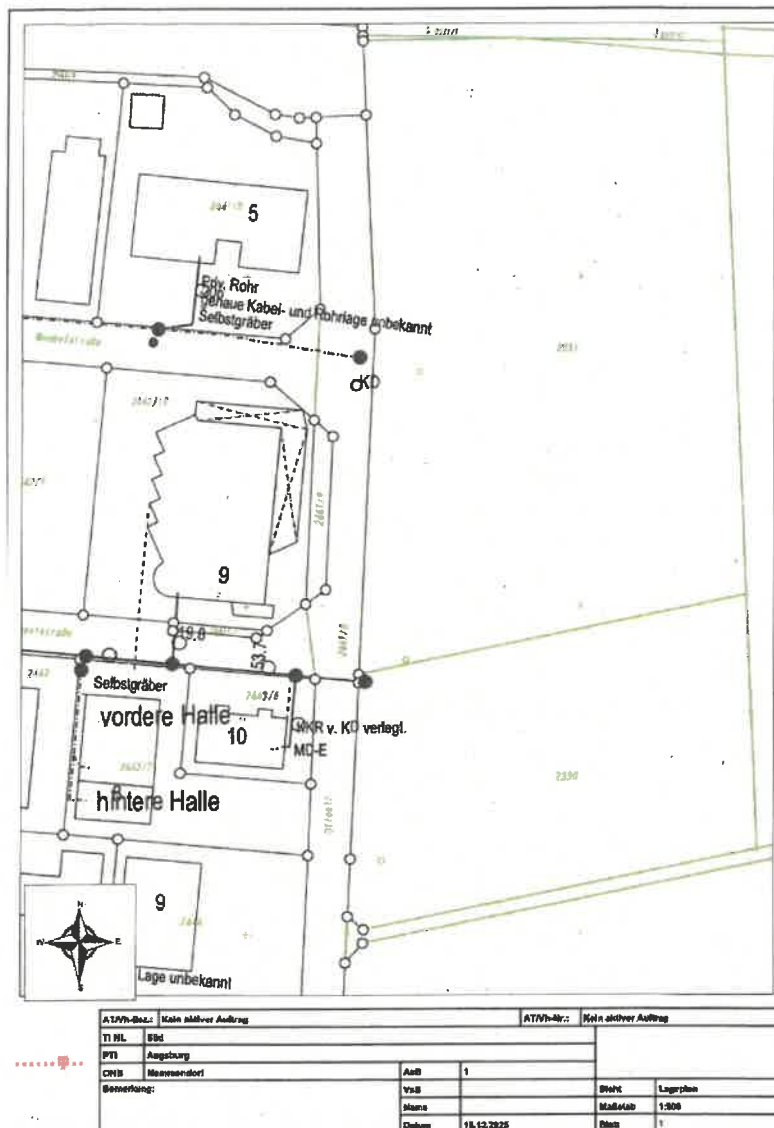
Keine Einwände haben **sechs** Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange etc. vorgebracht:

1. Staatliches Bauamt Freising, E-Mail vom 22.12.2025 (08:33)
mit dem o.g. Bebauungsplan besteht Einverständnis. Die Belange des Staatlichen Bauamts Freising-Servicestelle München, Servicestelle München, Fachbereich Straßenbau werden nicht berührt.
2. Regionaler Planungsverband, E-Mail vom 26.01.2026 (09:26)
die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.
3. Erzbischöfliches Ordinariat München, Formblatt vom 21.01.2026
2.1 keine Äußerung
4. Industrie- und Handelskammer München, E-Mail vom 14.01.2026 (11:43)
die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern befürwortet die Festsetzung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO am geplanten Standort ausdrücklich.
Wir begrüßen, dass damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Erweiterungsflächen geschaffen werden. Somit kann der Nachfrage nach Gewerbegebietsflächen von ortsansässigen bzw. neu anzusiedelnden auswärtigen Betrieben Rechnung getragen werden.
5. bayernets GmbH, Schreiben vom 17.12.2025
im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens - wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt - liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.
Aufgrund noch nicht festgesetzter externer Ausgleichsflächen, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.
Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, E-Mail vom 03.02.2026 (16:03)
von Seiten des AELF Fürstenfeldbruck bestehen keine Einwände zu o.g. Vorhaben

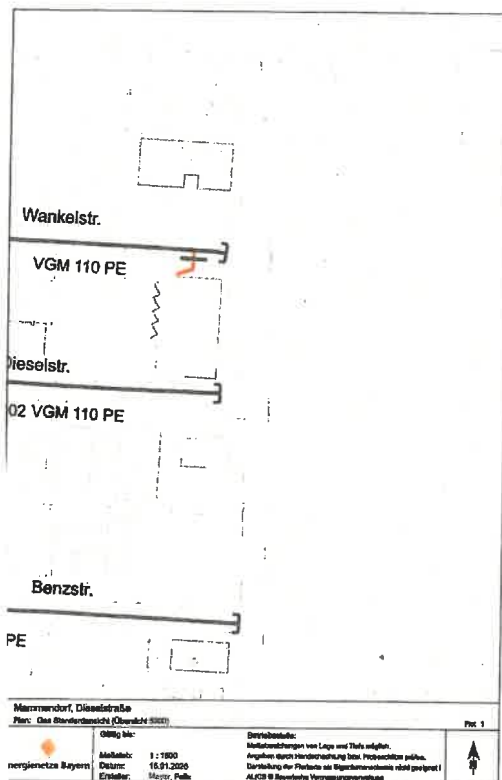
Drei Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, etc. haben Hinweise und Anmerkungen, die im Vollzug des Bebauungsplanes durch den Bauherrn/Erschließungsträger zu behandeln sind, vorgebracht:

1. Deutsche Telekom, E-Mail vom 18.12.2025 (11:06) mit Lageplan vom 18.12.2025 M: 1/900 mit zweiseitiger (Werbe?) Broschüre „Bleiben wir in Kontakt“ und sechsseitiger Kabelschutzanweisung vom 02.05.2022 nicht abgedruckt
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.
Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant. Wir haben Ihre Bekanntmachung allerdings an unsere Fachabteilung für Neubaugebiete weitergeleitet. Die Kollegen werden Sie gesondert über etwaige geplante Ausbaumaßnahmen informieren.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien, speziell in der angrenzenden Ottostraße, vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der

Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.



2. Energie Südbayern, Schreiben vom 15.01.2026 mit Lageplänen vom 15.01.2026 (M: 1/1500), wobei der detailliertere abgedruckt wird.
- vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren. Wie gewünscht möchten wir hierzu folgendermaßen Stellung nehmen:
- Im Bereich der Flurstücke 2330 und 2331 der Gemeinde Mammendorf befinden sich keine Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co KG.
- Vorsorglich möchten wir Sie darauf hinweisen, dass sich im unmittelbar anschließenden, bestehenden Gewerbegebiet ein Gasortsnetz der Energienetze Bayern GmbH & Co KG befindet, auf welches bei Bauarbeiten entsprechend Rücksicht zu nehmen ist.
- Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben.



3. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, E-Mail vom 04.02.2026 (verspätet)

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.12.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH/Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

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

1. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 03.02.2026 (verspätet)
2. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 22.12.2025
3. Wasserwirtschaftsamt München, E-Mail vom 13.01.2026
4. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 29.01.2026
5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.02.2026 (verspätet)
6. DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 27.01.2026
7. Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 18.12.2025

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Mit Bekanntmachung vom 16.12.2025 wurde in der Zeit vom 18.12.2025 bis 30.01.2026 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Es liegt keine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit/Bürger vor.

Von den beauftragten Planungsbüros wurde folgende Abwägungsvorschläge vorgelegt.

Beschluss 1:

1. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 03.02.2026

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Mammendorf beabsichtigt mit der [wohl gemeint 5. Erweiterung und] 7. Änderung des Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Kugelbichl“ zu schaffen.

(1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der o.g. Änderung liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Mammendorf und wird im Norden durch den Verlauf der Bahnstrecke München - Augsburg, im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen und im Westen durch das bereits bestehende Gewerbegebiet „Kugelbichl“ begrenzt.

(2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mammendorf stellt für den betroffenen Bereich „Gewerbegebiet“ dar. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Ausführungen zum Geltungsbereich und zur Ableitung aus dem Flächennutzungsplan werden zur Kenntnis genommen.

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

Abstimmung: 19 : 0

(3) Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die [wohl gemeint 5. Erweiterung und] 7. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Bauraum GE 2 lässt Gebäude mit einer Länge von 150 Metern zu, deshalb empfehlen wir Festsetzungen zur Untergliederung der Fassade zu ergänzen.

Die Ausführungen zur Ortsplanung werden zur Kenntnis genommen. Die bisher im westlichen Änderungsbereich vorhandenen Gebäude (Dieselstraße HsNrn. 7 und 9) weisen bereits heute deutliche Vor- und Rücksprünge sowohl von der Dieselstraße als auch von der Wankelstraße auf, die den etwa 89 bis 97 Meter langen additiv gefügten Baukörper gliedern, der sich zudem in Höhenentwicklung und Dachform gliedert. Dieser Gebäudekomplex soll durch einen Anbau auf bis zu 150 Meter, d.h. um 53 Meter bis 61 Meter verlängert werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Anbau nicht profilgleich errichtet wird, sodass sich dadurch eine weitere Gliederung ergibt. Sollte dennoch, entgegen der Erwartungen, ein Abriss der bestehenden Gebäude erfolgen und stattdessen ein 150 Meter langes, ungegliedertes Gebäude errichtet werden, ist dies aufgrund der „Binnenlage“ innerhalb des umgebenden Gewerbegebiets städtebaulich hinnehmbar.

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

Abstimmung: 19 : 0

(4) Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text

Planzeichnung:

Der Beschriftung „TB Ost“ sollte gem. dem Planzeichen B 6.4 ergänzt werden.

Die Planzeichnung sollte entsprechend zum Planzeichen C 2.2 ergänzt werden (mehr x-x-), um Verwechslungen zu vermeiden.

Planzeichen und Text:

Zu B 1.3:

Die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen sollte abhängig von der Betriebsgröße begrenzt werden (siehe auch Begründung 6.1.2).

Zu B 2.2:

Der Punkt fehlt, die Aufzählung sollte entsprechend angepasst werden.

Die Ausführungen zu den Festsetzungen durch Planzeichen und Text werden zur Kenntnis genommen.

Zu B 6.4

In der östlichen Fläche, die für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen ist, wird das Symbol „TB Ost“ redaktionell in der Planzeichnung ergänzt.

Zu C 2.2

Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden, da der Hinweis „X“ auf aufzuhebende Grundstücksgrenzen nur einmal als Planzeichen vorhanden ist. Damit ist das Planzeichen hinreichend bestimmt.

Zu B 1.3

Entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB kann die Zahl der Wohnungen nur in Wohngebäuden festgesetzt werden. Die Errichtung von Wohngebäuden ist nicht Ziel des Bebauungsplans. Für eine zahlenmäßige Beschränkung betriebszugehöriger Wohnungen ist keine Rechtsgrundlage erkennbar. Da für die Zulässigkeit von betriebszugehörigen Wohnungen ein Ausnahmetatbestand vorgesehen wurde, wird die Festlegung der Anzahl städtebaulich nicht für erforderlich gesehen.

Zu B 2.2

Hierbei handelt es sich um eine offensichtliche Unrichtigkeit, die redaktionell berichtigt wird.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf des Bebauungsplans wird entsprechend den obigen Ausführungen (Ergänzung Symbol, offensichtliche Unrichtigkeit) geändert, im Übrigen bleibt er unverändert.

Abstimmung: 19 : 0

Zu C 2.10:

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Unterlagen, die dem Verfahren zugrunde liegen und für die Festsetzungen relevant sind, mit Veröffentlichung einsehbar sein müssen. Darunter fallen auch Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter).

Die Ausführungen zu den Unterlagen und einem möglichen Verkündungsmangel werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan verweist in der textlichen Festsetzung B 8.1 auf die DIN 45691 und in der Festsetzung B 8.3 auf die DIN 4109-1, die nicht öffentlich zugängliche Regelungen enthalten. Damit bestimmt eine in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans in Bezug genommene DIN-Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind. Die Gemeinde muss dabei sicherstellen, dass die Betroffenen von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können, um den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen zu genügen. Dies hat die Gemeinde erfüllt, indem sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, an der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält. Darauf weist die zukünftige Bebauungsplanurkunde im Hinweis Ziffer C 2.10 hin. Daneben bietet das Öffentlichkeitsportal der Länder (www.bauen-online.info) Verbrauchern für private Zwecke einen Zugang zu Normen der Bauleitplanung.

Auch die Möglichkeit, DIN-Normen entgeltlich zu erwerben, erschwert die Kenntnisnahme nicht in unzumutbarer Weise. Eine Pflicht zur Veröffentlichung der DIN-Normen beziehungsweise deren Einstellung ins Internet – unbeachtlich des Urheberrechtsschutzes der DIN Media GmbH – ist daher nicht erforderlich.

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

Abstimmung: 19 : 0

Der Bauvollzug weist auf Folgendes hin:

Lt. Pkt. 6.6.1 sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

Da gemäß Art. 44a BayBO auf geeigneten Dachflächen in angemessener Auslegung Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und betreiben sind, ist festzusetzen, ob Dachflächen unter PV-Modulen von der Forderung der Dachbegrünung ausgenommen sind.

Die Ausführungen des Bauvollzugs werden zur Kenntnis genommen. Das Landratsamt übersieht jedoch, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nach Art. 44a Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BayBO die Verpflichtung zur Errichtung nach Art. 44a Abs. 2 BayBO entfällt.

Da die Gemeinde die Errichtung und den Betrieb von PV-Anlagen im öffentlichen Interesse sieht, wird in Analogie zur Festsetzung B 9.2, Satz 2, dritter Spiegelstrich, klargestellt, dass „die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche und bei Flachdächern auch auf der Dachfläche“ zulässig sind. Die Ausnahme wird unter Ziffer B 6.6.1 ergänzt.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf des Bebauungsplans wird entsprechend den obigen Ausführungen geändert.

Abstimmung: 19 : 0

Begründung

Die Nummerierung unter Punkt 6.9.4 sollte korrigiert werden.

Hierbei handelt es sich um eine offensichtliche Unrichtigkeit, die redaktionell berichtigt wird.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf des Bebauungsplans wird entsprechend den obigen Ausführungen (offensichtliche Unrichtigkeit) geändert, im Übrigen bleibt er unverändert.

Abstimmung: 19 : 0

(5) Sonstiges

Präambel:

Die zitierten Rechtsgrundlagen sollten hinsichtlich der aktuellen Fassungen überprüft werden.

Die Stellungnahme zu den aktuellen Rechtsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf stammt vom 28.10.2025, seit diesem Datum wurde das BauGB dreimal geändert, zuletzt am 22.12.2025. Darüber hinaus gab es weitere Änderungen in der Gemeindeordnung sowie in der Bayerischen Bauordnung.

Die Präambel wird diesbezüglich redaktionell fortgeschrieben.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf des Bebauungsplans wird entsprechend den obigen Ausführungen geändert.

Abstimmung: 19 : 0

(6) Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstentfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Für die vom Flächennutzungsplan erfassten Grundstücke der Gemarkung Mammendorf liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

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

Vorsorglich bitten wir jedoch um die Aufnahme des folgenden Hinweises:

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.

Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Staatl. Abfall- und Bodenschutzrecht abzustimmen.

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

Die Ausführungen zum Abfallrecht werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechende nachrichtliche Übernahme in C 3.14 Bodenschutz wird redaktionell überarbeitet.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf des Bebauungsplans wird redaktionell ergänzt.

Abstimmung: 19 : 0

(7) Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes wird zum Thema Erschütterungen Folgendes mitgeteilt:

Im Lärm- und Erschütterungsgutachten der Fa. Accon wird auf Grund von möglichen Schienenverkehrserschütterungen den Bauherrn für den nördlichen Plangebietsbereich der Teilfläche GE 1 bis zu einem Abstand von 50 Meter zum nächstgelegenen Gleis bei Ansiedlung von Betrieben mit schwingungssensitiven Arbeiten oder betriebszugehörigen Wohnungen in Eigenverantwortung eine schwingungstechnische Untersuchung empfohlen, die untersucht ob bzw. wie die Anforderungen der DIN 4150 eingehalten werden können.

Es wird empfohlen diese Empfehlung in die Satzungs-Hinweise aufzunehmen.

Die Ausführungen zum Erschütterungsschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist jedoch nicht nachvollziehbar, da unter Ziffer 3.4 folgender Vermerk enthalten ist.

„Bei Ansiedlung eines schwingungssensitiven Betriebes hat dieser Betrieb durch eine schwingungstechnische Untersuchung den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der DIN 4150-2 bzw. DIN 4150-3 zu erbringen. Dasselbe gilt analog für ausnahmsweise zulässige betriebszugehörige Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO.“

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

Abstimmung: 19 : 0

(8) Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes keine Bedenken, wenn folgende Punkte ergänzt bzw. geändert werden:

Fachliche Empfehlungen:

- Die Fläche zur Ortsrandeingrünung soll zu mind. 75% bepflanzt werden. Es sollte eine Aussage ergänzt werden, wie die restlichen 25% der Fläche zu begrünen und zu pflegen sind. Wenn möglich, sollen für die Bepflanzung autochthone bzw. gebietseigene Gehölze und Saatgut verwendet werden.
Am Ortsrand zur Einbindung in die Landschaft sollen Gehölze mit Säulenformen nicht verwendet werden dürfen.*

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Es wird unter der Festsetzung B 6.4 eine Passage ergänzt, wonach nicht mit Bäumen und Sträuchern angepflanzte Flächen der Ortsrandeingrünung (maximal 25% der Fläche) mit einer gebietseigenen Wiesen- oder Saum-Saatgutmischung angesät werden müssen.

Die zulässigen Säulenformen (bei Berg-Ahorn, Eiche, Hain-Buche und Winter-Linde) für die Bepflanzung in der Ortsrandeingrünung werden aus der Artenliste gestrichen.

Die schmalkronigen Sorten einheimischer Laubbäume werden für den Teilbereich Ost gestrichen, für den Teilbereich Süd auch weiterhin zugelassen. Im Teilbereich Süd steht nur ein vergleichsweise schmaler Kronenraum von ca. 6 m Breite zur Verfügung. Durch die Verwendung schmalkroniger Sorten soll ein freies Wachstum der Baumkronen ermöglicht und unschöne Formschnitte der Kronen vermieden werden.

Für die östliche Ortsrandeingrünung, in welcher ein Kronenraum von ca. 10 m zur Verfügung steht, werden die zulässigen Sorten in der Artenliste gestrichen.

Für sämtliche Sträucher und die zu pflanzenden Laubbäume im Teilbereich Ost wird die Verwendung von gebietseigenen Gehölzen festgelegt. Somit wird ein Kompromiss geschaffen zwischen den unterschiedlichen Belangen und Anforderungen, wie Arten- und Naturschutz, Gestaltung Landschaftsbild, freies Wachstum der Laubbäume, Geringhaltung des Pflegeaufwandes.

- Zum Schutz der Insekten sollen Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen, die eine geringe Anlockwirkung für Insekten ausüben, im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese Beleuchtungsarten sind Stand der Technik und dienen dem Schutz der Insekten.

Anforderungen:

Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind mit der Abstrahlrichtung vom Grundstücksrand nach innen gerichtet anzubringen. Die verwendeten Beleuchtungskörper für die Beleuchtung bei Nacht müssen eine geringe Anlockwirkung für Insekten ausüben (nach dem derzeitigen Stand der Technik sind dies LED-Lampen mit einer warmweißen Lichtfarbe von max. 3.000 Kelvin). Insektenfallen sind zu vermeiden, d.h. diese sind streulichtarm auszubilden (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in Lampen, damit kein Verbrennen und Verhungern) auszubilden und dürfen zur Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten keine UV- Anteile besitzen. Beleuchtungen sind, wo immer möglich, nur bei Fahrtbewegungen durch eine Bewegungssteuerung zu aktivieren.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Es wird eine Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Lampen für die Außenbeleuchtung unter „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (neu) ergänzt.

- Zur Anpassung an den Klimaschutz, zum Ausgleich der hohen zulässigen Versiegelung (GRZ 0,8) und zur Erhöhung des Regenrückhalts bei hohem vorliegenden Grundwasserspiegel soll die Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgeweitet werden. Auch bei flach geneigten Dächern ist eine Begrünung möglich.

Es wird unter der Festsetzung B 6.6.1 ergänzt, dass auch bei geneigten Dächern (bis 10°) eine extensive Dachbegrünung zulässig ist. Auf die zwingende Festsetzung einer Dachbegrünung bei flach geneigten Dächern wird verzichtet, um den Bauherren die Wahl zwischen der Umsetzung einer Dachbegrünung und/oder einer Photovoltaikanlage zu ermöglichen.

Zudem wird unter B 9.1.1 festgesetzt, dass Flachdächer (0 bis < 5°) allgemein zulässig sind. Bisher war im Vorentwurf festgesetzt, dass Flachdächer als Hauptdachform nur ausnahmsweise zulässig sind.

Artenschutz:

Ein Artenschutzbericht über Feldvögel liegt vor.

Für mind. 1 Brutpaar der im Umfeld des Gewerbegebiets kartierten Feldlerchen sind CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich, um unvermeidbare Beeinträchtigungen vor dem Eingriff auszugleichen. Lage, Größe und Art der Maßnahme werden in der 2. Auslegung ergänzt. Wir empfehlen, die geplanten CEF-Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.

Zwischenzeitlich wurde eine externe Fläche zum Ausgleich der Eingriffe durch das Gewerbegebiet zugeordnet. Auf dieser „baurechtlichen Ausgleichsfläche“ wird - sozusagen als „Doppelfunktion“ - auch die erforderliche CEF-Maßnahme für ein betroffenes Brutpaar der Feldlerche zugeordnet und durchgeführt. Bei der externen Fläche zum Ausgleich handelt es sich um das östlich des Geltungsbereiches gelegene Grundstück mit der Fl.-Nr. 2333 der Gemarkung Mammendorf. Die Auswahl der Fläche und die festgelegten Maßnahmen (Entwicklungsziele: Artenreiche Blühfläche und Ackerbrache) wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Grundstückseigentümer fachlich vorabgestimmt. Diese erfüllen die Anforderungen der „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 22.02.2023.

Es wurde eine Themenkarte „CEF-Maßnahmenfläche Feldlerche/Baurechtlicher Ausgleich“ (Anlage vom 30.06.2026 der Begründung) mit der Maßnahmenkonzeption erstellt.

Die rechtliche Sicherung der CEF-Maßnahmenfläche bzw. der externen Fläche zum Ausgleich erfolgt durch vertragliche Vereinbarung (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Erste Alternative). Zwischen Gemeinde und dem Eigentümer soll ein langfristiger Pachtvertrag abgeschlossen werden. Die Ausführung der Maßnahmen samt Pflege erfolgt im Auftrag der Gemeinde. Weiterhin erfolgt die rechtliche Sicherung durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die dingliche Sicherung erfolgt als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und wird je nach Zweck zusätzlich als Reallast gemäß § 1105 BGB ausgestaltet.

An der Planung wird festgehalten; der Vorentwurf wird entsprechend der obigen Ausführungen geändert und ergänzt (Ansaat nicht bepflanzter Flächen im Bereich der Ortsrandeingrünung, Anpassung Artenlisten, insektenfreundliche Außenbeleuchtung, Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern, Zulässigkeit von begrünten Flachdächern, Zuordnung Maßnahmen zum Ausgleich und CEF-Maßnahme Feldlerche auf ein externes Grundstück); im Übrigen bleibt der Vorentwurf unverändert.

Abstimmung: 19 : 0

(9) Wasserrecht

Zur Bebauungsplanung werden folgende Bedenken erhoben:

Oberflächengewässer:

An der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben. Gemäß der Beschreibung auf S. 15 der Begründung mit Umweltbericht ist er noch außerhalb des Planungsgebietes. Dennoch muss im Außenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 m eingehalten werden (§ 38 Abs. 3 Satz 1 WHG). Der Gewässerrandstreifen umfasst die Ufer und die Bereiche, die an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzen (§ 38 Abs. 2 Satz 1 WHG). Es kann daher sein, dass der Gewässerrandstreifen noch im Planungsgebiet liegt. Um das auszuschließen, ist eine zeichnerische Darstellung erforderlich. Die Breite des Gewässerrandstreifens kann verringert werden, wenn mit dem Unterhaltungsverpflichteten eine Regelung besteht. Hierzu wäre eine Vereinbarung vorzulegen. Wichtig ist, dass der Unterhaltungspflichtige seiner Pflicht nachkommen muss. Eine spätere Bebauung darf diese nicht verhindern.

Die Ausführungen zum Oberflächengewässer werden zur Kenntnis genommen.

Bei dem in der Digitalen Ortskarte (DOK10) eingetragenen Verlauf eines Gewässers handelt es sich um einen namenlosen Graben mit der Gewässerkennzahl 164455222. Dieser ist als Linie parallel zur Bahnstrecke dargestellt und basiert auf einer grobkörnigen Kartengrundlage im Maßstab 1:25.000.

In der Natur ist ein Graben nicht erkennbar. Selbst durch ein vermessungstechnisches Aufmaß konnten weder eine Böschungsoberkante noch eine Linie des Wasserstandes erfasst werden, die in eine Planzeichnung übernommen werden könnten.

Die vor dem Bahnausbau (2007 bis 2009) südlich des Gleiskörpers auf planfestgestelltem Bahngrund verlaufende flache Mulde, die vermutlich als Gerinne der natürlichen Topographie

nach Osten folgt, wurde im Süden durch einen oberflächennahen, überdeckten Kabelkanal begrenzt. Dabei wurde der Verlauf der Mulde im Zuge des Bahnausbaus einerseits durch einen Sickerschacht (etwa 10 Meter vom westlichen Geltungsbereich entfernt) und andererseits durch die Fundamente des Regelkettenwerks der Fahrstromleitung (etwa 25 Meter vom östlichen Geltungsbereich gelegen) unterbrochen.

Eine Wasserführung im Gerinne konnte auch bei mehreren Begehungen in der Natur nicht wahrgenommen werden. Daher geht die Gemeinde nicht von einem eindeutig erkennbaren Gewässer aus.

Die Ausführungen zum Gewässerrandstreifen werden zur Kenntnis genommen. Der im BayernAtlas (Gewässerrandstreifen, Fließgewässer) dargestellte, „ggf. erforderliche“ Gewässerrandstreifen bezieht sich auf § 38a des Wasserhaushaltsgesetzes. Dieser ist nach § 38a Abs. 1 WHG¹¹ § 38a Abs. 1 WHG: „Eigentümer und Nutzungsberechtigte haben auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, die an Gewässer angrenzen und innerhalb eines Abstandes von 20 Metern zur Böschungsoberkante eine Hangneigung zum Gewässer von durchschnittlich mindestens 5 Prozent aufweisen, innerhalb eines Abstandes von 5 Metern landseits zur Böschungsoberkante des Gewässers eine geschlossene, ganzjährig begrünte Pflanzendecke zu erhalten oder herzustellen. Bei Gewässern ohne ausgeprägte Böschungsoberkante ist die Linie des Mittelwasserstandes maßgeblich. für landwirtschaftlich genutzte Flächen notwendig, die an Gewässer angrenzen und innerhalb eines Abstands von 20 Metern eine durchschnittliche Hangneigung von mindestens 5% aufweisen.

Aufgrund der mit dem Planungsziel angestrebten Umwandlung des Ackers in ein Gewerbegebiet entfällt die Notwendigkeit hierfür. Außerdem beträgt das Gefälle des südlich angrenzenden 20-Meter-Streifens deutlich weniger als angegeben. Zudem liegt, entsprechend den Ausführungen zum Oberflächengewässer, kein eindeutig erkennbares Gewässer vor.

Daher hält die Gemeinde eine Eintragung in den Bebauungsplan für nicht erforderlich.

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

Abstimmung: 19 : 0

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wird derzeit erstellt (S. 17 der Begründung mit Umweltbericht). Wir müssen nach Eingang daher erneut beteiligt werden.

Anhand des Baugrundgutachtens und der Beschreibung (S. 16 der Begründung mit Umweltbericht) ist im Planungsgebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. S. 7 des Baugrundgutachtens beschreibt: „Grundwasser wurde an der Untersuchungsfläche in Tiefen von 1,10 m bis 2,30 m unter GOK angetroffen.“ Die hohen Grundwasserstände bewirken, dass Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasserbeseitigung flächiger geplant werden müssen. Die Sohlen von Niederschlagswassermulden müssen gem. Nr. 6 Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG i.V.m. § 1 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) einen Mindestabstand von 1 m zum Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände aufweisen. Vor allem im nördlichen beplanten Gebiet wird die erforderliche flächige Umsetzung von Niederschlagswassermulden dazu führen, dass die Fläche zur Versiegelung deutlich kleiner ausfallen muss, wenn die Anforderungen an die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung eingehalten werden sollen und kein Antrag für eine wasserrechtliche Erlaubnis vorgesehen wird.

Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß den Ausführungen in der Begründung Ziffer 5.4, dritter Spiegelstrich, erfolgt die Entsorgung des gesammelten unverschmutzten Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulandflächen (GE1 bis GE3) dezentral durch Flächen- oder Muldenversickerung.

Hierzu wurde das mit der Erschließungs- und Entwässerungsplanung beauftragte Ingenieurbüro um ein Konzept gebeten. Wie bereits im bestehenden Straßennetz erfolgt die Ableitung des

Niederschlagswassers der neu zu bauenden Straße über eine unterirdische Rigole, die zudem den ausreichenden Abstand zum Grundwasser gewährleistet. Aufgrund der nach Norden leicht abfallenden Topographie ist im Gewerbegebiet GE1 eine Muldenversickerung vorgesehen, während in den Bereichen GE2 und GE3 eine Mulden-Rigolenversickerung geplant ist.

Die Dimensionierungen wurden anhand des Arbeitsblattes DWA-A 138-1^[1] Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“^[1] der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. überprüft. So ergibt sich beispielhaft für die Versickerungsmulde im GE1 mit einer Sohlenbreite von 1,5 Metern und einer Tiefe von 0,4 Metern eine erforderliche Länge von etwa 202 Metern. Für die Mulden-Rigolenversickerungsmulde mit einer Sohlenbreite von 4,0 Metern und einer Tiefe von 0,3 Metern ergeben sich im östlichen GE2 eine Länge von etwa 130 Metern und im GE3 von ungefähr 105 Metern. Die genannten Versickerungsanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden.

Nachdem der Bebauungsplan teilweise der Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck (Naturschutz und Landschaftspflege, Ziffer 1 (8)) gefolgt ist, sind extensive Begrünungen auf Flachdächern beziehungsweise flach geneigten Dächern allgemein zulässig. Dadurch verringert sich der Abflussbeiwert, und die erforderlichen Versickerungseinrichtungen können entsprechend kleiner dimensioniert werden. Dies betrifft jedoch nur das konkrete Bauvorhaben und damit den Vollzug des Bebauungsplans.

Nach Ansicht der Gemeinde liegt ein Konzept für die Beseitigung des gesammelten unverschmutzten Niederschlagswassers vor.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert, die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Abstimmung: 19 : 0

Oberflächenabfluss:

https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&add_layers=WMS:https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/oberflaechenabfluss?&layers=lfu_doma
[in-naturgefahren.service naturgef 24.24&scale=18056&bm=combined with webkarte grau](https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/oberflaechenabfluss?&layers=lfu_doma)

Die Karte des LfU wurde in den Unterlagen beschrieben (S. 15 der Begründung mit Umweltbericht), die Auswirkungen auf die Bauleitplanung und Verhinderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen werden hingegen nicht erläutert.

Die Ausführungen zum Oberflächenabfluss werden zur Kenntnis genommen. Unter Ziffer 8.6 „Hochwasservorsorge“ wurde in der Begründung u.A. ausgeführt: „Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplans (Abschichtung) können einerseits die Geländesenke durch zulässige Geländeänderungen aufgefüllt werden, andererseits können in die festgesetzten öffentlichen Grünflächen - beispielsweise durch Muldensystem - die Fließwege aus dem Gewerbegebiet verlagert werden. Wie dies erfolgt, wird während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens durch das mit der Erschließungsplanung (bzw. Entwässerungsplanung) beauftragten Ingenieurbüro geprüft.“

Vom mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro wurde zur Absicherung gegen Sturzfluten, die aus Richtung Süden in das Gewerbegebiet abfließen können, folgendes Vorgehen empfohlen: „Bau eines Dammes mit einer Höhe von rund 50 cm im geplanten Grüngürtel, der von Westen nach Osten reicht, sowie ein Damm mit einer Höhe von 30 cm, der von Süd nach Nord reicht. Damit kann ausgeschlossen werden, dass außerhalb des Gewerbegebietes liegende Grünflächen ihren Oberflächenwasserabfluss in das zu bebauende Gebiet ableiten können, sondern dieses entlang den geplanten Dämmen abtransportiert wird und laut u.a. Angaben über den neuen Drainagekanal abtransportiert werden kann, ohne dass es zu einem Einstau des Kanals kommt.“

Zudem wird vorgesehen, dass bestehende Drainagekanäle in der Ottostraße sowie in der Nordhälfte der zukünftigen Bebauung rückgebaut werden müssen und zukünftig über einen neu herzustellenden Drainagekanal DN400 an die vorhandene Drainageleitung, der östlich der Flurnummer 2332 in Richtung Norden abläuft, angeschlossen werden.

Die abflusswirksame Fläche auf der Südhälfte des Gewerbegebietes beträgt laut Anlage rund 2,8 ha. Ein Abflussbeiwert kann für Grünflächen mit flachem Gelände bei 0,2 angesetzt werden. Die

Niederschlagsspende laut beiliegender Tabelle nach KOSTRA-DWD 2020 beträgt für einen 15-minütigen Regen mit 2-jähriger Wiederkehrhäufigkeit 161,1 l/s*ha.

Daraus ergibt sich eine Abflussspende $Q = 161,1 * 2,8 * 0,2$ von rund 90 l/s. Die Vollfüllungsleistung des geplanten Drainagekanals mit 0,2% Längsneigung liegt bei rund 114,4 l/s. Somit ist der Abfluss aus dem angesetzten Außengebiet garantiert.“

Die Gemeinde schließt sich den Ausführungen an, wobei die Einleitung in den Drainagekanal als Option gesehen wird. Da es sich um minimale Geländeänderungen handelt, und nach Ziffer B 9.4 Geländeänderungen bis zu den festgesetzten unteren Bezugspunkten zulässig sind, wird im Vorentwurf der untere Höhenbezugspunkt im GE3 von 528,0 m ü.NHN auf 528,5 m ü.NHN (0,5 Meter) erhöht. Damit kann die Geländemodellierung in der öffentlichen Grünfläche auf den Vollzug des Bebauungsplanes (Erschließungsplanung bzw. Eingabeplanung) abgeschichtet werden.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf des Bebauungsplans wird entsprechend der obigen Ausführung (unterer Höhenbezugspunkt im GE3) geändert.

Abstimmung: 19 : 0

(10) Straßenverkehrsamt

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Einwände.

(11) Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Kugelbichl“ der Gemeinde Mammendorf, da keine Kreisstraßenbelange betroffen sind.

Die Ausführungen des Straßenverkehrsamtes und der Kreisstraßenverwaltung werden zur Kenntnis genommen.

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

Abstimmung: 19 : 0

(12) Öffentliche Mobilität

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da der Bereich der geplanten Planaufstellung bereits gut an das MVV-Netz angebunden ist.

Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen grundsätzlich keine Einwände. Wankelstraße und Ottostraße sind Teil des landkreisweiten Radwegenetzes. Dies ist bei möglichen Umbauten zu beachten. Es wird empfohlen, auf den Grundstücken geeignete und überdachte (Lasten-) Fahrradabstellanlagen zu installieren.

Die Ausführungen zur öffentlichen Mobilität werden zur Kenntnis genommen. Da die Ottostraße zwischen Diesel- und Wankelstraße nach Osten verlegt wird, ergibt sich dadurch eine längere Fahrstrecke. Deshalb wird der Landkreis gebeten, anstelle der Wankelstraße im Norden die Dieselstraße als neue Verkehrsbeziehung in den Radwegenetzplan aufnehmen und die Beschilderung entsprechend zu ändern. Außerdem kann die Empfehlung um Hinweise zu den Fahrradabstellanlagen ergänzt werden.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf des Bebauungsplans wird entsprechend der obigen Ausführung (Fahrradabstellanlagen) ergänzt.

Abstimmung: 19 : 0

2. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 22.12.2025

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

Vorhaben

Die Gemeinde Mammendorf beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe sowie für Gewerbeneuansiedlungen zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich und umfasst ca. 4,1 ha. Es ist im westlichen Teilbereich als Gewerbegebiet dargestellt und bereits bebaut. Beim östlichen Teilbereich (ca. 2,9 ha) handelt es sich um die Fläche, die zuletzt im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet dargestellt wurde und noch nicht bebaut ist. Künftig soll das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet sowie zu geringeren Anteilen als Verkehrs- und Grünfläche festgesetzt werden. Vorgesehen sind drei Teilbereiche GE1, GE2 und GE3 mit jeweils einem Baufenster. Nach Osten und Süden ist eine randliche Eingrünung festgesetzt.

Im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben vom 30.09.2024 und 29.07.2025 Stellung genommen, aufweiche ergänzend verwiesen wird.

Bewertung

Gewerbeentwicklung

Die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes schafft und sichert wohnortnahe Arbeitsplätze und stärkt die Standortqualitäten der Gemeinde (vgl. LEP 1.1.1, 1.2.2 (G), LEP 1.4.1 (G), RP 14 B IV G 1.1, RP 14 B IV G 2.1). Die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der Region kann gesichert und weiterentwickelt werden; es werden Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen (vgl. RP 14 B IV G 1.3; RP 14 A I G 3.2). Die Standortvoraussetzungen für leistungsfähige kleine und mittelständische Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe werden erhalten und verbessert (vgl. LEP 5.1 (G)).

Bedarfsnachweis

Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPlG und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Für o.g. Planung ist die Gewerbegebietserweiterung im Rahmen der 40. Flächennutzungsplanänderung hinreichend begründet worden. Laut aktuellen Planunterlagen liegt u.a. ein konkreter Erweiterungswunsch des ansässigen Großhandels- und Lebensmittellogistikunternehmens vor.

Die Ausführungen zur Gewerbeentwicklung und zum Bedarfsnachweis werden zur Kenntnis genommen.

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

Abstimmung: 19 : 0

Einzelhandel

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 30.09.2024 genannt, sollte aufgrund der abgesetzten Lage des Gewerbegebietes die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten (Bayerisches Landesplanungsgesetz BayLPlG Art.6 Abs. 2 Nr. 4). Zwar wird in der Begründung erwähnt, dass Einzelhandel ausgeschlossen werde, doch findet sich diese Festsetzung nicht im Vorentwurf der Satzung. Außerdem weisen wir erneut darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbe- und Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung

unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1). Die Festsetzungen sind entsprechend zu ergänzen.

Die Ausführungen zum notwendigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben werden zur Kenntnis genommen. Gemäß dem Ziel des LEP für Einzelhandelsgroßprojekten (Ziffer 5.3.1 „Lage im Raum“) sind Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetriebe, die in räumlich funktionalem Zusammenhang stehen und erhebliche überörtlich Raumbedeutung haben, auszuschließen. In den bisherigen Gewerbegebieten, somit auch im westlichen Änderungsbereich, sind Einzelhandelsbetriebe nicht ausgeschlossen. Damit sind Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig. Nach der aktuellen Rechtsprechung liegt diese bei einer Verkaufsfläche von 800 m². Da diese nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetriebe in Summe die Großflächigkeit erreichen können, wirken diese sich negativ auf die innerörtliche Nah- und Grundversorgungsstruktur aus.

Zur Stärkung des Ortszentrums von Mammendorf durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben schließt die Gemeinde an nicht zentralen Lagen, wie dem peripher gelegenen Gewerbegebiet, den Einzelhandel aus. Damit sollen Neuansiedlungen im Ortszentrum gefördert und dessen Attraktivität gesteigert werden. Mit der Zulässigkeit für das sogenannte „Handwerkerprivileg“ wird der vollständige Ausschluss ein Stück zurückgenommen. Demnach sind Einzelhandelsnutzungen, wenn sie in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks-/Gewerbebetrieben stehen und der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sind, zulässig.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf des Bebauungsplans wird entsprechend der obigen Ausführung geändert.

Abstimmung: 19 : 0

Anpassung an den Klimawandel

Im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel kommt angepassten Raum- und Siedlungsstrukturen eine große Bedeutung zu (LEP 1.3.2 G). Diesbezüglich sind die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung zu begrüßen (LEP zu 1.3.2 (B)). Zudem wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen ermöglicht und somit RP 14 B IV G 7.3 und 7.4 Rechnung getragen.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der Hinweise zum Einzelhandel steht die o.g. Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Die Ausführungen zur Anpassung an den Klimawandel und das Ergebnis werden zur Kenntnis genommen.

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

Abstimmung: 19 : 0

3. Wasserwirtschaftsamt München, E-Mail vom 13.01.2026 (07:29)

zum im Betreff genannten Vorhaben nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgend Stellung:

Niederschlagswasserbeseitigung:

In Kap. 3.11 der Satzung werden die wasserwirtschaftlichen Belange behandelt. Darin wird auch auf die gültige Entwässerungssatzung der Gemeinde Mammendorf verwiesen.

In der Begründung wird unter Nr. 4.2.2 explizit auf die erschwerten Bedingungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung hingewiesen. Demnach wird derzeit ein Entwässerungskonzept erstellt. Auf Ebene der Bauleitplanung muss sichergestellt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser (Verkehrswege, Dachflächen, sonstige Flächen) ordnungsgemäß beseitigt werden kann. Wir bitten deshalb um Zusendung des Entwässerungskonzepts sobald es vorliegt.

Wir weisen in diesem Zuge darauf hin, dass einer zusätzlichen Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal nicht zugestimmt werden könnte. Der derzeitige Fremdwasseranteil >50 % erfordert, dass kein zusätzliches Niederschlagswasser eingeleitet wird. Das anfallende Niederschlagswasser muss deshalb auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Aufgrund der hohen Grundwasserstände (siehe Baugrundgutachten) ist voraussichtlich (nur) eine Muldenversickerung und keine unterirdische Versickerung (z.B. über Rigolen) möglich. Bei letzteren gehen wir davon aus, dass der nach den Regeln der Technik notwendige vertikale Abstand zwischen der Sohle der Sickeranlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) nicht eingehalten werden kann.

Ebenso sei darauf hingewiesen, dass eine Versickerung über einen verunreinigten Untergrund oder Altlastenverdachtsflächen nicht zustimmungsfähig ist, wenn zu besorgen ist, dass Schadstoffe mobilisiert und ausgewaschen werden können.

Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß den Ausführungen in der Begründung Ziffer 5.4, dritter Spiegelstrich, erfolgt die Entsorgung des gesammelten unverschmutzten Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulandflächen (GE1 bis GE3) dezentral durch Flächen- oder Muldenversickerung.

Hierzu wurde das mit der Erschließungs- und Entwässerungsplanung beauftragte Ingenieurbüro um ein Konzept gebeten. Wie bereits im bestehenden Straßennetz erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers der neu zu bauenden Straße über eine unterirdische Rigole, die zudem den ausreichenden Abstand zum Grundwasser gewährleistet. Aufgrund der nach Norden leicht abfallenden Topographie ist im Gewerbegebiet GE1 eine Muldenversickerung vorgesehen, während in den Bereichen GE2 und GE3 eine Mulden-Rigolenversickerung geplant ist.

Die Dimensionierungen wurden anhand des Arbeitsblattes DWA-A 138-1^[2] Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“^[2] der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. überprüft. So ergibt sich beispielhaft für die Versickerungsmulde im GE1 mit einer Sohlenbreite von 1,5 Metern und einer Tiefe von 0,4 Metern eine erforderliche Länge von etwa 202 Metern. Für die Mulden-Rigolenversickerungsmulde mit einer Sohlenbreite von 4,0 Metern und einer Tiefe von 0,3 Metern ergeben sich im östlichen GE2 eine Länge von etwa 130 Metern und im GE3 von ungefähr 105 Metern. Die genannten Versickerungsanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden.

Nachdem der Bebauungsplan teilweise der Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck (Naturschutz und Landschaftspflege, Ziffer 1 (8)) gefolgt ist, sind extensive Begrünungen auf Flachdächern beziehungsweise flach geneigten Dächern allgemein zulässig. Dadurch verringert sich der Abflussbeiwert, und die erforderlichen Versickerungseinrichtungen können entsprechend kleiner dimensioniert werden. Dies betrifft jedoch nur das konkrete Bauvorhaben und damit den Vollzug des Bebauungsplans.

Nach Ansicht der Gemeinde liegt ein Konzept für die Beseitigung des gesammelten unverschmutzten Niederschlagswassers vor.

Der Gemeinde und dem Landratsamt sind keine Hinweise auf einen verunreinigten Untergrund oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Auf die Änderung der Planung, die sich aus der Behandlung der Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck (Wasserrecht Ziffer 1 (9)) ergibt, wird verwiesen.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert, die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Abstimmung: 19 : 0

Grundwasser:

Im Baugrundgutachten vom 10.11.2025 wird der Grundwasserstand durch 6 Aufschlüsse ermittelt. Im Vergleich zur nächstgelegenen, offiziellen Grundwassermessstelle wird der mittlere und mittlere höchste Grundwasserstand ermittelt.

In der weiteren Planung ist sowohl aus fachlicher, konstruktiver als auch verwaltungsrechtlicher Sicht das Thema Grundwasser zu berücksichtigen.

Ist absehbar, dass Grundwasser aufgeschlossen wird, ist beim Landratsamt Fürstenfeldbruck vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auf letzteres wird in der Satzung unter 3.13 verwiesen.

Die Ausführungen zum Grundwasser werden zur Kenntnis genommen. In der Satzung sind unter den Ziffern C 3.13 „Grund- bzw. Schichtwasser“ und C 3.14 „Bauen im Grundwasser und Bauwasserhalten“ entsprechende nachrichtlichen Übernahmen enthalten, die im Vollzug des Bebauungsplanes vom Bauherrn zu beachten sind.

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

Abstimmung: 18 : 0 (GR Gerum nicht im Sitzungssaal)

Bodenverunreinigungen, Schadstoffbelastung:

Wir verweisen auf das Baugrundgutachten sowie auf Nr. 3.14 der Satzung und Nr. 4.2.1 der Begründung.

Die Ausführungen zu Bodenverunreinigungen bzw. Schadstoffbelastung werden zur Kenntnis genommen. „Mischprobe der Oberböden in der Südhälfte des Geltungsbereiches leicht erhöhte Cyanidgehalte gemessen. Nach den Analyseergebnissen entsprechen die Böden dieser Mischprobe der Einbauklasse Z1.1 nach Eckpunktepapier. Der leicht erhöhte Cyanidgehalt ist typisch von Böden mit hohen organischen Beimengungen und ist geogen (natürlich) bedingt.“

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

Abstimmung: 18 : 0 (GR Gerum nicht im Sitzungssaal)

Oberflächengewässer

Das in der Begründung unter Nr. 2.5.4 genannte Oberflächengewässer im nördlichen Planungsgebiet soll in die Planzeichnung mit eingezeichnet werden.

Die Ausführungen zum Oberflächengewässer werden zur Kenntnis genommen.

Auf die Behandlung der Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck (Wasserrecht Ziffer 1 (9)), wird verwiesen.

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

Abstimmung: 18 : 0 (GR Gerum nicht im Sitzungssaal)

4. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 29.01.2026

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

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen)

auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des Vorbeugenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor.

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

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

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

Gemeindliche Feuerwehren

Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz:

- (1) Die Gemeinde hat als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).
- (2) Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. [...]

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

Hilfsfrist: (siehe 1.2 VollzBekBayFwG)

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

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

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

Notwendigkeit eines Hubrettungsfahrzeugs (z.B. Drehleiter)

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

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

Besondere Gefahren:

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

Die pauschale Ausführung zu den gemeindlichen Feuerwehren wird zur Kenntnis genommen. Unabhängig von den Regelungen eines Bebauungsplans ist dies im Rahmen des Bauvollzuges zu

beachten. Die Freiwillige Feuerwehr Mammendorf wurde formell beteiligt, jedoch liegt keine Stellungnahme vor.

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

Abstimmung: 19 : 0

Verkehrsflächen & Zugänglichkeit

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

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

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

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

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

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

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

Die pauschalen Ausführungen zur Verkehrsfläche und Zugänglichkeit werden zur Kenntnis genommen und - soweit nicht bereits in der Begründung (Ziffer 5.5 Vorbeugender Brandschutz) ausgeführt - im Rahmen des Bauvollzuges beachtet.

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

Abstimmung: 19 : 0

Löschwasserversorgung

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

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

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

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

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

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

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

Als Löschwasserentnahmestellen kommen in Frage:

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

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

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

Es sind mindestens ein Drittel der Löschwasserentnahmestellen als Überflurhydranten auszuführen.

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

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

Die pauschale Ausführung zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen und, soweit nicht bereits in der Begründung (Ziffer 5.3 Technische Versorgung – Löschwasserversorgung) ausgeführt, im Rahmen des Bauvollzuges beachtet. Die Stellungnahme wird an das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro mit der Bitte um Beachtung weitergegeben.

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

Abstimmung: 19 : 0

5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.02.2026

im Rahmen des o.g. Bauleitplanverfahrens ist sowohl eine Erweiterung als auch eine Änderung des seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Mammendorf geplant:

Die Änderung betrifft einen westlichen Teilbereich und die Fl.-Nrn. 2442/9 und 2442/10 sowie angrenzende Straßenbereiche von Wankel-, Otto- und Dieselstraße und damit im Wesentlichen das Betriebsgelände eines bestehenden Großhandels- und Lebensmittellogistikunternehmens. Die fünfte Erweiterung erstreckt sich östlich davon auf die Fl.-Nrn. 2330 und 2331, bisher landwirtschaftlich genutzt; mit der bereits in die Wege geleiteten vierzigsten Flächennutzungsplanänderung wurde hierfür die vorbereitende planerische Grundlage geschaffen. Planerisches Ziel ist am nordöstlichen Ortsrand von Mammendorf dem Bedarf nach Möglichkeiten der betrieblichen Erweiterung am Standort eines bereits ansässigen Großhandels- und Lebensmittellogistikunternehmens aber auch nach Flächen zur Neuansiedlung lokaler und auswärtiger Firmen, auch aus dem Handwerk, zu begegnen.

Dieses planerische Ziel ist weiterhin ausdrücklich positiv hervorzuheben. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung der Accon GmbH vom 26. November 2025 nehmen wir zur Kenntnis; darüber hinaus sei prinzipiell auf die Stellungnahme von Oktober 2024 im Zusammenhang mit der o.a. Flächennutzungsplanänderung verwiesen; diese hat analog für das vorliegende Beteiligungsverfahren zur zugeordneten Bau Planungsaufstellung zu gelten.

Das Schreiben vom Oktober 2024 bezog sich auf die 40. Änderung, die die Erweiterung nach Osten vorbereitet. Dieses lautete:

„die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.a. Flächennutzungsplanänderungsverfahren der Gemeinde Mammendorf, um dem Bedarf nach Möglichkeiten der betrieblicher Erweiterung am Standort aber auch nach Flächen zur Neuansiedlung lokaler und auswärtiger Firmen, auch aus dem Handwerk, zu begegnen.

Es ist beabsichtigt, die bereits südlich der Bahnlinie Augsburg-München, östlich der Ottostraße am östlichen Ortsrand des Hauptorts bestehenden gewerblichen Flächen des Gewerbegebiets

Kugelbichl nach Osten um die Fl.-Nrn. 2330 und 2331 erweitern. Der gültige Flächennutzungsplan für den ca. 2,9 ha großen Geltungsbereich größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dar. Das planerische Vorgehen zur Schaffung weiterer gewerblich nutzbarer Flächen im Gemeindegebiet sowie die wirtschaftsfreundlichen Bemühungen der Gemeinde Mammendorf sind von unserer Seite zu befürworten und zu begrüßen. Mit der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen können, wie ja auch explizit vorgesehen, auch neue Ansiedlungs- und auch Erweiterungsmöglichkeiten für kleinere ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe geschaffen werden.

Vor diesem Hintergrund wäre, wie in den angrenzend bestehenden Gewerbeflächen ein Angebot von bedarfsgerecht parzellierten und bezahlbaren Flächen sehr zu begrüßen, das den Bedürfnissen der Betriebe des Mittelstands entgegenkäme.

Wir bitten darum, durch entsprechende Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren die Zulässigkeit von Einzelhandel, sofern er nicht dem eigentlichen Betriebszweck zu- bzw. untergeordnet ist, im neu hinzukommenden Gewerbegebiet auszuschließen, um weiteren negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels in den zentral gelegenen Versorgungsbereichen entgegenzuwirken.“

Die Ausführungen zur Neuausweisung bzw. Änderung sowie zum Ausschluss des Einzelhandels werden zur Kenntnis genommen. Auf die Änderung der Planung, die sich aus der Behandlung der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Ziffer 3 - Einzelhandel) ergibt, wird verwiesen.

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

Abstimmung: 19 : 0

6. DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 27.01.2026 mit 4 Kabellageplänen LST 1 bis 4 Freigegeben vom 29.01.2019, 15.01.2014, 20.10.2011 und 20.10.2011 (nicht abgedruckt da diese weder weitergegeben noch veröffentlicht werden dürfen)

die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren. Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Die Zufahrt zum Stellwerk über die Daimler Straße darf bauzeitlich nicht beeinträchtigt werden. Auch muss eine Parkmöglichkeit und entsprechend Platz zum Rangieren mit einem Notstromaggregat für die Versorgung des ESTWs [elektronisches Stellwerk] gewährleistet sein.

Von Seiten der Gemeinde ist nicht erkennbar, inwieweit Maßnahmen zur Wartung, Instandhaltung, zum Umbau und zur Erneuerung beeinträchtigt werden könnten. In Bezug auf notwendige Erweiterungen wird substantiiert nicht vorgebracht, dass der Geltungsbereich betroffen wäre. So liegen weder die Daimlerstraße noch die Fl.-Nr. 2547/8 (Grundstück des elektronischen Stellwerks) im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Die Stellungnahme zu den Emissionen der Bahnanlage wird zur Kenntnis genommen. Die Themen Luft- und Körperschall sind im Zusammenhang mit Verkehrsgeräuschen und Erschütterungen ausreichend behandelt. Die Begründung wird um die Punkte „Abgase, Funkenflug, Abriebe, zum Beispiel durch Bremsstäube, sowie elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder“ ergänzt.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Stellungnahme zur möglichen Blendwirkung wird zur Kenntnis genommen. Dabei ist festzustellen, dass sich die Bahnanlage nördlich des Geltungsbereichs befindet. Reflexionen von Dachflächen sind eher unwahrscheinlich, während Reflexionen von Fassadenflächen denkbar sind. Da dies den Vollzug des Bebauungsplans betrifft, ist dies nicht der Gemeinde, sondern dem Wirkungskreis des Bauherrn zuzuordnen. Aus diesem Grund wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Angrenzende Bauwerke und bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gänze und ihrem Umfeld nicht verändert oder beeinträchtigt werden - bspw. zusätzlicher Lasteintrag oder Behinderung der Zuwegung.

Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen. Die Baugrenzen sind so anzuordnen, dass die späteren Bauausführungen einschließlich Erstellung der Baugruben außerhalb des Druckbereichs der Gleise stattfinden können. Eine Rückverankerung von Baugrubensicherungen im Stützbereich bzw. auf Bahngrund ist unzulässig. Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Am gleisseitigen Rand verläuft ein Kabeltrog mit Streckenfernmelde- und LWL-Kabel. Es muss ein Schutzabstand zum Kabeltrog von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

Weiter befindet sich zwischen dem Gleis und dem Geltungsbereich der Bauleitplanung eine Kabeltrasse und ein Kabelmuffenschacht der Leit- und Sicherungstechnik (siehe beigefügte Kabellagepläne LST 1-4) Von diesen Anlagen sollte ein Abstand von 4-5 m eingehalten werden.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

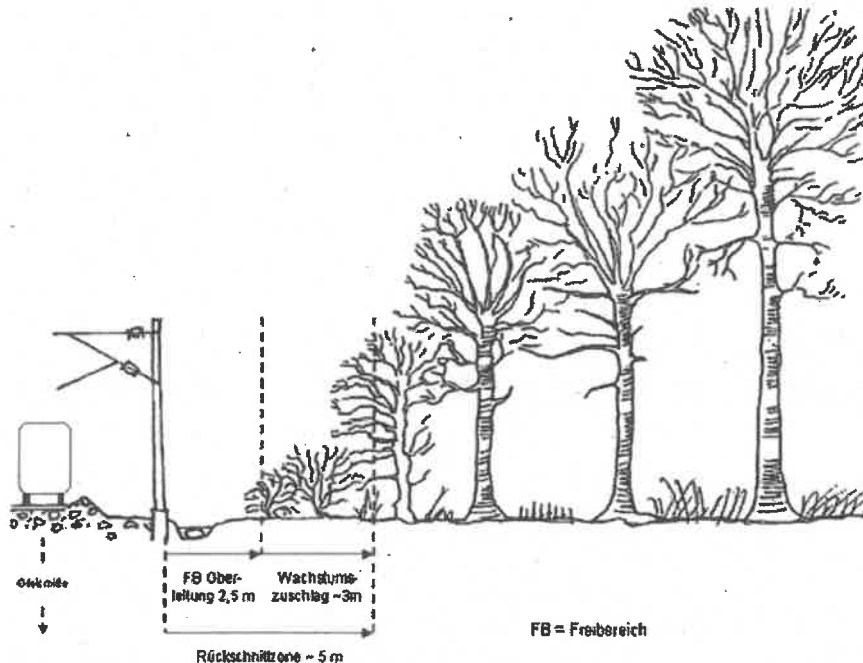
Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z.B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Die Stellungnahmen zur Standsicherheit, zu Baumaßnahmen und zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen und betreffen den Vollzug des Bebauungsplans. Da dies den Vollzug des Bebauungsplans betrifft, ist dies nicht der Gemeinde, sondern dem Wirkungskreis des Bauherrn, wie bei jedem anderen Nachbarbelang, zuzuordnen.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).



Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Die Stellungnahmen zu den Baumpflanzungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat in der östlichen öffentlichen Grünfläche die „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit einem Abstand von etwa 10 Meter zur nördlichen Grenze des Geltungsbereich (beziehungsweise zum planfestgestellten Bahngrund) festgelegt. Für die Bepflanzung mit Bäumen wurde ein Abstand von circa 12 Meter bestimmt, der bei Einhaltung des Sicherheitsabstandes nur 9,5 Meter hoch sein dürfte. Als Folge dessen wird die Aufteilung der Baumzeile gestaucht, sodass der erste Baum nach etwa 27,5 Metern gepflanzt werden kann.

Die Umsetzung der Bepflanzungen in GE1 betreffen den Vollzug des Bebauungsplans, somit sind diese nicht der Gemeinde, sondern dem Wirkungskreis des Bauherrn, wie bei jedem anderen Nachbarbelang, zuzuordnen.

Ein entsprechender Hinweis samt Skizze wird ergänzt.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf wird entsprechend den obigen Ausführungen (Verschiebung der östlichen Baumzeile, Skizze) geändert.

Abstimmung: 18 : 0 (GR Decker nicht im Sitzungssaal)

Immobilienrelevante Belange:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Stellungnahmen zu Abstandsflächen und Nachbarrecht werden zur Kenntnis genommen. Weder die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO noch die Regelungen des BGB oder AGBG werden durch den Bebauungsplan verändert.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete, Inanspruchnahmen von Bahngrund wie z.B. Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:

www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen

www.deutschebahn.com/Gestattungen

Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden:

<https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com>

Die Stellungnahmen zur Inanspruchnahme von Bahngrund werden zur Kenntnis genommen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans keine planfestgestellte Bahnfläche umfasst, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten/Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von $\geq 5,00$ m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.

Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand ≤ 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuwerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuwerden.

Baumaschinen im Oberleitungsbereich benötigen eine Schlepperde.

Es ist der Einbau von festen Hindernissen als Berührungsschutz erforderlich (auch wasserdicht).

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

Vor jeglichen Bautätigkeiten angrenzend an Bahngrund ist zur Vermeidung von Schäden an Anlagen, Kabeln und Leitungen eine gesonderte Spartenanfrage mit Kabeleinweisung erforderlich. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Die Stellungnahmen zu bahnnahe Bauarbeiten insbesondere zum Einsatz von Bau-/Hubgeräten werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen den Vollzug des Bebauungsplans. Bereits unter Ziffern C 3.3 und C 3.5 sind entsprechende nachrichtliche Übernahmen enthalten, die redaktionell überarbeitet werden

Schlussbemerkungen

Die zur Verfügung gestellten Pläne sind Eigentum der DB InfraGO AG sowie anderer Konzernunternehmen und sind vertraulich zu behandeln. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt bzw. veröffentlicht werden.

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf des Bebauungsplans wird redaktionell überarbeitet.

Abstimmung: 19 : 0

7. Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 18.12.2025

diesbezüglich haben wir keine weiteren Einwände vor zu bringen, möchten allerdings auf unser Schreiben vom 29.10.24 bezüglich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes verweisen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Das Schreiben vom 29.10.2024 lautete:

Aufgrund des stetig steigenden Leistungsbedarfes und der Gewerbeansiedlung wird eine weitere Trafostationen [sic] zur Stromversorgung notwendig werden. Wir bitten daher um Vorhaltung einer Grundstücksflächen [sic] von ca. 20 bis 25 m² an einer zentralen Stelle im Bereich des zu bebauenden Bereiches.

Die Ausführungen zur Trafostation werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird hierzu unter Ziffer 6.3 ausgeführt:

Auf die Festsetzung einer besonderen Fläche für die von den Stadtwerken Fürstenfeldbruck gewünschte Trafostation wird verzichtet. Da diese nach § 14 Abs. 2 BauNVO als der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienende Nebenanlage allgemein zulässig ist, kann sie so nach § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlage im Sinne des § 14 zugelassen werden.

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

Abstimmung: 19 : 0

III. Ergänzung durch den Planverfasser:

Im Rahmen der vorgestellten Erschließungsplanung wurde vom beauftragten Ingenieurbüro festgestellt, dass im etwa 2,5 Meter tiefen Bereich der südlichen Wankel- bzw. der nördlichen Dieselstraße die Rigolen der Straßenentwässerung vorhanden sind. Durch den Bebauungsplan wird, wie bereits in der 5. Änderung i.d.F. vom 07.02.2012 (2. Änderung vom 27.06.2006 bzw. 4. Änderung vom 07.12.2010) vorgesehen, diese Fläche dem Bauland (GE2) zugewiesen. Um die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen zu gewährleisten, ist es erforderlich die Entwässerungsleitungen zu sichern. Dies sollte beim Verkauf des Grundstücks durch einen Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht bzw. mit Definition, dass gesammelte Niederschlagswasser vollständig versickert werden darf) berücksichtigt werden.

Die Finanzabteilung wird hierzu mit der weiteren Umsetzung beauftragt.

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

Abstimmung: 19 : 0

IV. Billigungsbeschluss:

Die im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 5. Erweiterung (bzw. 7. Änderung) des Bebauungsplans „Kugelbichl“ vorgebrachten Einwände, Hinweise und Anregungen werden entsprechend den vorstehenden Beschlüssen beachtet bzw. abgewogen. Die beschlossenen Änderungen sind vom Architekten in den Vorentwurf vom **28.10.2025** einzuarbeiten.

Der Entwurf der 5. Erweiterung (bzw. 7. Änderung) des Bebauungsplans „Kugelbichl“ erhält die Fassung vom **30.06.2026**.

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 5. Erweiterung (bzw. 7. Änderung) des Bebauungsplans „Kugelbichl“ samt Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom **30.06.2026** samt der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

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

Abstimmung: 19 : 0

V. Beschlussfassung Ausschreibung:

Der Gemeinderat hat bereits in seiner Sitzung vom 24.02.2026 dem Bauentwurf des Ing.-Büros Dippold & Gerold für die Erschließung der 5. Erweiterung des Gewerbegebiets in der Fassung vom 24.02.2026 samt Kostenschätzung in Höhe von insgesamt 891.400 € brutto zugestimmt und das Büro beauftragt auf dieser Grundlage die Leistungsverzeichnisse auszuarbeiten.

Ergänzend hierzu ergab sich noch die Notwendigkeit zur Umverlegung einer Drainage-/Oberflächenentwässerungsleitung aus der Ottostraße an den südlichen Rand des Baugebiets. Zudem müssen zur Lösung des Themas Sturzfluten gem. o.g. Beschlüssen geringe Aufschüttungen im Bereich der südlichen und östlichen Grünfläche erfolgen.

Die diesbezüglich ergänzten Baukosten werden in der nächsten Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung erläutert.

Das Ing.-Büro wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

Von 21 Gremiumsmitgliedern waren 19 anwesend.

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

Gemeinde Mammendorf, den 2. Juli 2026



Josef Heckl
Erster Bürgermeister

