



Planbezeichnung:

11. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
„Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und
südlich der Schulstraße“

umfassend die Fl.Nr. 2747/4,
Gemarkung Mammendorf

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 13.01.2026
Satzungsfassung vom: 09.06.2026
(redaktionell geändert)

Inhalt:

- A Festsetzungen durch Text und Planzeichen
- B Festsetzungen durch Plan (M 1:1000)
- C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- D Verfahrensvermerke
- E Begründung

Die Gemeinde

MAMMENDORF

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 u. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung - folgende
11. Änderung des Bebauungsplans „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße “ als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“ i.d.F. vom 01.06.1990 (öffentlich bekannt gemacht am 24.09.1990).
- Im Übrigen gelten die nicht geänderten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“ samt 1. bis 10. Änderung fort sowie die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ i.d.F. vom 28.07.2020.

2. Art der baulichen Nutzung

Das mit  bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GRZ 0,30 höchstzulässige Grundflächenzahl
Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu einer GRZ II von 0,60 zulässig.
- b) GFZ 0,60 höchstzulässige Geschossflächenzahl
- c) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig (**O**).
- b)  Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

- a) **SD** Als Dachformen sind bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° bis 37° und ein Kniestock von max. 0,30 m zulässig. Der Kniestock ist das Maß zwischen OK Rohfußboden DG und der UK des Sparrens in der Ebene der unverputzten Außenwand.
- b) Bei Nichtausschöpfung der 2-geschossigen Bauweise (II), d.h. bei Errichtung von Gebäuden mit I+D (Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig), sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 33° bis 44° und ein Kniestock von max. 0,75 m zulässig.

6. Garagen und Stellplätze

Garagen/Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen unter Beachtung der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans der Gemeinde Mammendorf „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ i.d.F. vom 28.07.2020 zulässig. Insbesondere sind die textlichen Festsetzungen (B.) Nr. 3.1 bis 3.4 sowie die textlichen Hinweise (C.) Nr. 3 zu beachten.

7. Grünordnung

- a) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden. Laub-Baumbestand wird angerechnet.

- b) Art und Größe standortgerechter und heimischer Gehölze:

- vorgeschlagene Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn *
Carpinus betulus	Hainbuche *
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche *
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche *
Ulmus carpiniifolia	Feldulme

sowie heimische Obstbäume

- Pflanzgröße:

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt. Mindestpflanzhöhe 3,00 m

Mindeststammumfang 16 - 18 cm

- Pflanzart:

heimische und standortgerechte Laubbäume

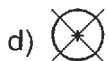
Bei den mit „*“ gekennzeichneten Baumarten sind die Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.

- vorgeschlagene Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa i.S.	Wildrosen
Viburnum lantana	Schneeball



vorgeschlagene Standorte der zu pflanzenden Bäume
(gemäß Festsetzung A.7)



zulässige Fällung eines zu erhaltenden Baumes mit Verpflichtung
einer gleichwertigen Ersatzpflanzung in der nächstfolgenden
Vegetationsperiode

8. Vermaßung



Maßangabe in Metern

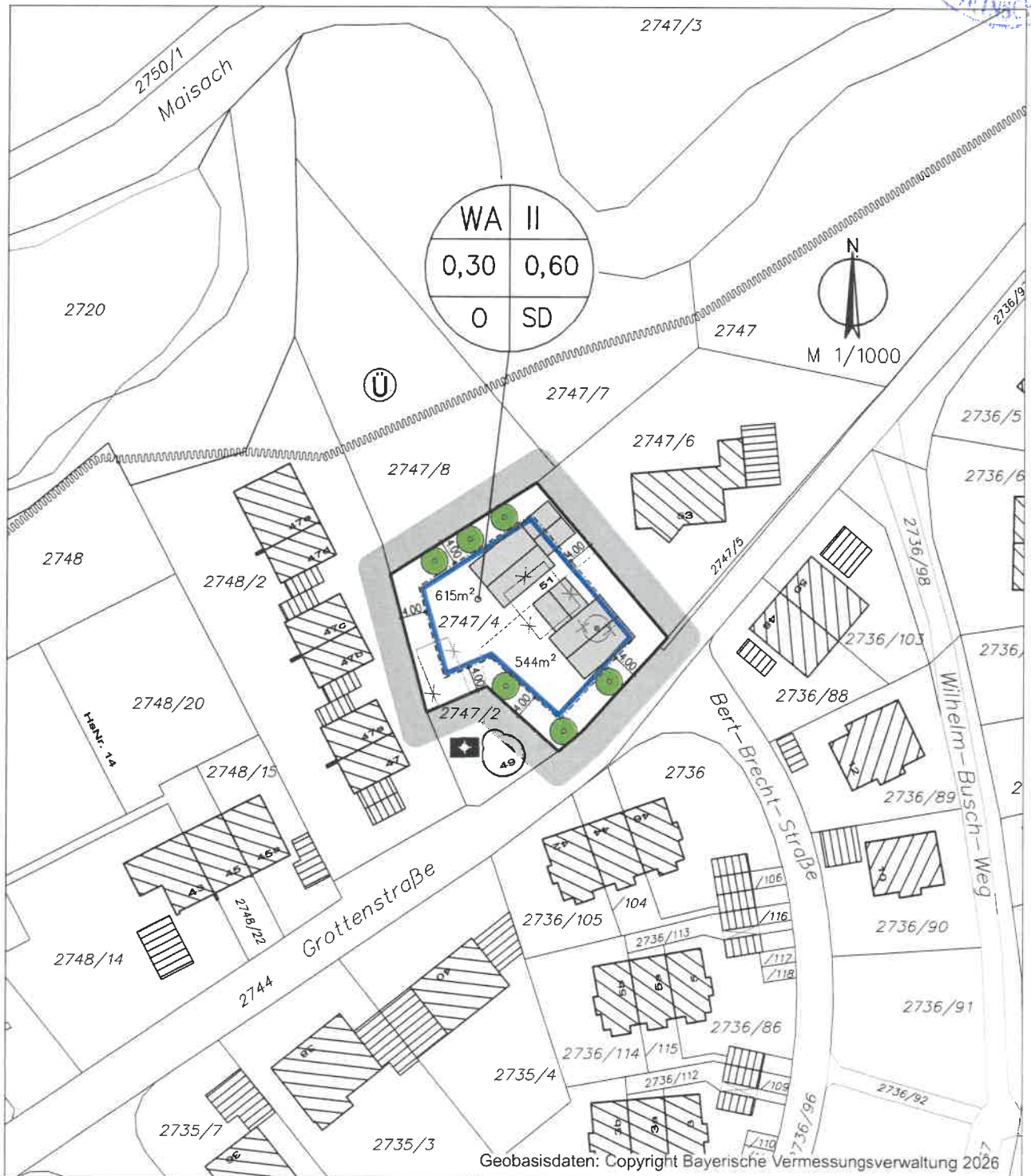
GEMEINDE MAMMENDORF

Satzungsfassung vom: 09.06.2026

11. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
„Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße
und südlich der Schulstraße“

Mammendorf, den 2.9. Juni 2026....

Josef Heckl
Erster Bürgermeister

**B. FESTSETZUNGEN DURCH PLAN**

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücke

2747/4

Flurstücksnummer; z.B. 2747/4



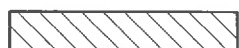
bestehende Flurstücksgrenzen

Die Abstandsflächensatzung über abweichende Maße der Abstandstiefe vom 27.01.2021 der Gemeinde Mammendorf ist zu beachten.



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude



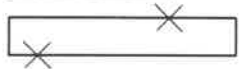
bestehendes Nebengebäude



Grottenkapelle



vorgeschlagene Bebauung



geplanter Abbruch

3. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Abfallwirtschaft

- a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Mammendorf im Mischsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.
- b) Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
- c) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, soll nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone versickert werden. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138-1 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m². Aufgrund der hohen bis sehr hohen Grundwasserstände sowie der Anforderung, dass zwischen Sohle der Sickeranlage und dem höchsten mittleren Grundwasserstand ein Abstand von 1,0 m verbleiben muss, soll die Niederschlagswasserbeseitigung über Mulden durchgeführt werden. Eine punktuelle Versickerung ist nicht möglich. Gemäß der aktuell maßgeblichen Entwässerungssatzung sind die Grundeigentümer grundsätzlich berechtigt, den Überlauf der Versickerungsanlagen in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten.
- d) Es ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Bauliche Anlagen sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen (z.B. Keller als „weiße Wanne“, dicht bis OK Lichtschächte ausführen). Gebäude in Abflusswegen von Starkregen sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten.
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
- e) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentum Bruck zu erfolgen.

4. Wasserwirtschaft



amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet



Überschwemmungslinie

5. Energieversorgung / Klimaschutz

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Fotovoltaikanlagen, wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

6. Artenschutz

Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älteres Efeu) dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel bzw. Fledermäuse sowie von ihnen belegte Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 - 3 BNatSchG). Dies gilt vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 10. März bis 30. September. Notwendige Gehölz-rodungsmaßnahmen sind deshalb möglichst außerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

7. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

8. Bodenschutz

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.

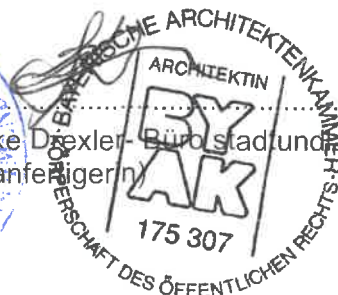
Mammendorf, den 29. Juni 2026

Utting, den 12.06.2026

Josef Heckl
(Erster Bürgermeister)



Silke Drexler - Büro stad und land
(Planföhrigern)



D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.01.2026 die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 14.04.2026 mit 19.05.2026 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d.F. vom 13.01.2026 informieren. Der Entwurf wurde im Internet veröffentlicht und zusätzlich an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2026 mit 19.05.2026 elektronisch beteiligt.

3. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.06.2026 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 09.06.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Mammendorf, den 01. Juli 2026

Josef Heckl
Erster Bürgermeister

4. Ausgefertigt

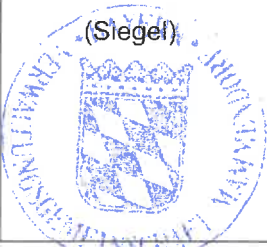


(Siegel)

Mammendorf, den 29. Juni 2026

Josef Heckl
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplans „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“ wurde am 30. Juni 2026 gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle und unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann. Der Änderungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Mammendorf, Augsburg Str. 12 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB kann die in Kraft getretene 11. Änderung auf der Internetseite der Gemeinde Mammendorf eingesehen werden.
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



(Siegel)

Mammendorf, den 01. Juli 2026

Josef Heckl
Erster Bürgermeister

LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

GEMEINDE MAMMENDORF



E. BEGRÜNDUNG zur

11. Änderung des Bebauungsplans**„Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“****1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets**

Das überwiegend ebene Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Mammendorf, nördlich der Grottenstraße. Es umfasst rd. 1.160 m² (Fl.Nr. 2747/4, Gemarkung Mammendorf). Aktuell ist das Grundstück mit einem Wohnhaus sowie einem Garagengebäude bebaut. Dieser Baubestand soll abgerissen werden und dadurch eine Bebauung mit zwei Wohnhäusern und je zwei Doppelgaragen ermöglicht werden.

Der Baugrund besteht aus kiesigem Material mit hohen Grundwasserständen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der größtenteils kiesigen Untergrundverhältnisse auf dem Grundstück möglich. Sie soll aufgrund der hohen bis sehr hohen Grundwasserstände sowie der Anforderung, dass zwischen Sohle der Sickeranlage und dem höchsten mittleren Grundwasserstand ein Abstand von 1,0 m verbleiben muss, über Mulden auf dem jeweiligen Baugrundstück erfolgen. Eine punktuelle Versickerung ist nicht möglich. Gfls. kann gemäß den satzungsrechtlichen Vorgaben ein Überlauf aus den Versickerungsanlagen in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“ i.d. Fassung vom 01.06.1990 (rechtsverbindlich mit der öffentlichen Bekanntmachung am 24.09.1990) wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Planungsgebietes aufgestellt. Er wurde in der Vergangenheit durch unterschiedliche Bauwerberwünsche zehnfach geändert. Auf einzelnen Grundstücken erfolgten Anpassungen der überbaubaren Flächen und der zulässigen Dachformen bei Erweiterungs- bzw. Umbaumaßnahmen. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte im Rahmen der 4. Änderung die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,25 (vormals GRZ 0,20) sowie der Geschossflächenzahl auf 0,45 (vormals 0,40). Ferner wurde im Rahmen der 5. Änderung die Festsetzung C 2.3 dahingehend geändert, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) künftig bei der GFZ-Berechnung nicht mehr mitgerechnet werden müssen. Im Rahmen der 6. Änderung wurde das Maß der Nutzung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nochmals erhöht (GRZ 0,30, GFZ 0,60), um der gebotenen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung der bestehenden Baugebiete Rechnung zu tragen. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans wurde, wiederum für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 1990, die zulässige GRZ II auf 0,60 erhöht sowie eine Nachverdichtung durch ein zusätzliches Wohnhaus ermöglicht. Die 8. Änderung schuf ein Nachverdichtungspotenzial indem ein erdgeschossiger Anbau mit Pultdach an einem Reihenendhaus errichtet werden kann. Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans wurde in den rückwärtigen Gartenbereichen Baurecht für zwei weitere Wohngebäude geschaffen. Durch die 10. Änderung wurde das Baurecht für ein Wohnhaus mit Doppelgarage in einem rückwärtigen Gartenbereich geschaffen.

Mit Schreiben vom 17.12.2025 wurde durch die Architekten des Bauwerbers der Antrag auf eine deutliche Erweiterung des festgesetzten Bauraumes gestellt, um eine Bebauung mit zwei Wohnhäusern sowie zwei Doppelgaragen zu ermöglichen. Diesem Antrag stimmte der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.01.2026 zu und beschloss die 11. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplans.

Der seit 05.08.1981 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mammendorf i.d.F. vom 26.06.1981 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 11.03.1981 (Nr. 420-6101 FFB 16-1/80) genehmigt. Inzwischen wurde er 33-fach geändert und mehrfach berichtigt. Der Geltungsbereich der vorliegenden 11. Änderung des Bebauungsplans „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“ ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt, somit ist keine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Planungsziele

Ziel und Zweck der vorliegenden 11. Änderung des Bebauungsplans „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“ ist es, auf Fl.Nr. 2747/4 (Grottenstraße 51) nach Abbruch des bestehenden Wohnhauses zwei neue Wohnhäuser mit je einer Doppelgarage zu errichten. Die Antragsteller beantragten hierfür, die festgesetzten Baugrenzen um ca. 8,0 m nach Norden bzw. ca. 5,00 m nach Süden, entsprechend des vorgelegten Bauantrages, zu erweitern. Zur Realisierung der geplanten Bebauung muss ein, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als „zu erhaltend“ festgesetzter Baum, entfallen. Hierfür wird eine Ersatzpflanzung festgesetzt.

Die Gemeinde folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der gebotenen Nachverdichtung bestehender Baugebiete und kann so einen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsknappheit im Großraum München leisten.

4. Festsetzungen und Hinweise

Die Art der Nutzung bleibt wie im umliegenden Planungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA). Als Maß der Nutzung wird, wie im gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, eine maximale GRZ I von 0,30, eine maximale GRZ II von 0,60 sowie eine maximale GFZ von 0,60 in Verbindung mit höchstzulässig 2 Vollgeschossen beibehalten. Diese unveränderten Werte werden aus Gründen der leichteren Lesbarkeit in Plan und textlichen Festsetzungen nochmals aufgeführt. Aus diesem Grund werden auch die Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Grünordnung nochmals in den gegenständlichen Satzungsentwurf aufgenommen.

Gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden drei zu pflanzende Bäume an der Nordgrenze in der Planzeichnung beibehalten. Im südwestlichen Grundstücksbereich werden neben zwei zu pflanzenden Bäumen ein dritter Baum in der Planzeichnung festgesetzt, der eine Ersatzpflanzung für den zu fällenden Baum darstellt.

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend des vorliegenden Bauwerberantrages vom 17.12.2025 erweitert. Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans der Gemeinde Mammendorf „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ i.d.F. vom 28.07.2020 sind bei der gegenständlichen 11. Änderung einzuhalten.

Neu aufgenommen werden Hinweise zur Energieversorgung, zum Klimaschutz sowie zur Wasserver- und Entsorgung.

5. Technische Versorgung / Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Mammendorf. Löschwasser wird durch die Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

Die Fernmeldeversorgung kann über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom erfolgen.

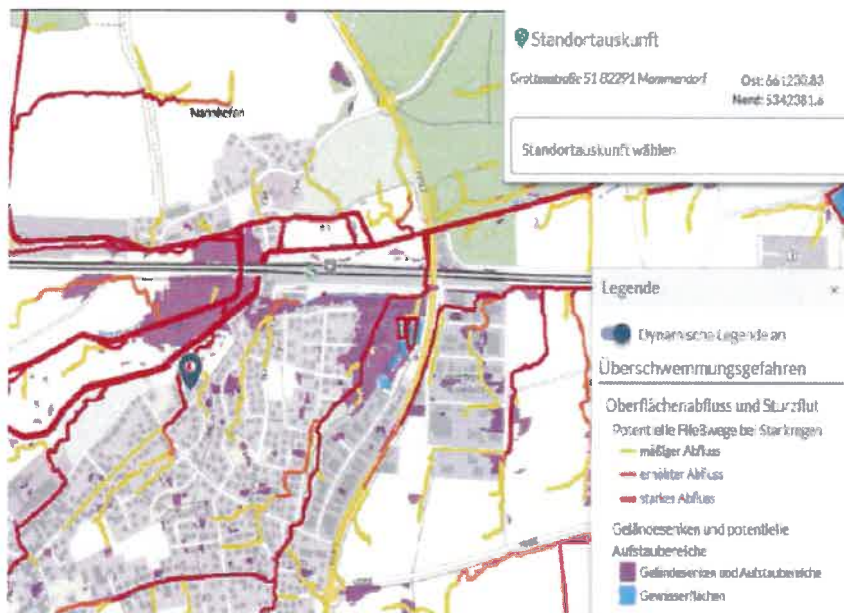
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über die Gemeinde Mammendorf.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck (Abfallwirtschaftsbetrieb).

6. Wasserwirtschaft

Die geplante Bebauung liegt außerhalb des nördlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Im Änderungsbereich ist dennoch mit hohem Grundwasserstand zu rechnen, daher sind bauliche Anlagen durch geeignete Maßnahmen zu schützen (z.B. Keller als „weiße Wanne“, dicht bis Oberkante Lichtschächte ausführen).

Bei Starkregenereignissen ist gemäß der u.a. Standortauskunft des UmweltAtlas Bayern im Bereich der Grottenstraße mit einem „mäßigen Abfluss“ bzw. „starkem Abfluss“ potentieller Fließwege zu rechnen. Betroffene Gebäude sollen daher hochwasserangepasst errichtet werden.



7. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Fürstenfeldbruck sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen bekannt (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten). Die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

8. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Neu-Überplanung von bereits im Rahmen eines Bebauungsplans überplanter Flächen bzw. eine Nachverdichtung handelt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Somit ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist kein Ausgleich erforderlich, da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war (Innenbereich).

Mammendorf, den **29. Juni 2026**

Josef Heckl

Josef Heckl
Erster Bürgermeister

