

Gemeinde Mammendorf



Auszug aus der Niederschrift über die 6. Sitzung des Gemeinderates Mammendorf vom 29. April 2025

TOP 4.	Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 39 „Sondergebiet Bestattungswald Nannhofen“ auf den Flurstücken 63, 81, 82, 83, 44/8, 44/12, Gemarkung Nannhofen, und 2429, 2430/2, Gemarkung Mammendorf Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Billigungsbeschluss
---------------	---

Sachvortrag:

Von dem beauftragten Planungsbüro Klaus + Salzberger wurden folgende Abwägungsvorschläge vorgelegt:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von der Bauverwaltung wurden insgesamt 26 Behörden, Träger öffentlicher Belange und anerkannte Vereinigungen des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG) elektronisch durch E-Mail vom 27.01.2025 um Stellungnahme in der Zeit vom 28.01.2025 bis 07.03.2025 gebeten.

Von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 18 keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Fürstenfeldbruck
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Bayernwerke AG
- DB Services Immobilien GmbH
- Evangelisches Pfarramt
- Gemeinde Maisach
- Katholisches Pfarramt Mammendorf
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Stadtwerke Fürstenfeldbruck
- Telefónica Germany
- Wasserverband Maisach II
Abteilung II/1 (VG Mammendorf)
Abteilung IV/2 (VG Mammendorf)
- Wasserwirtschaftsamt München

Keine Einwände haben 4 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange etc. vorgebracht:

- Staatliches Bauamt Freising
- Regionaler Planungsverband
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Gemeinde Egenhofen

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Landratsamt Fürstenfeldbruck
3. BUND Naturschutz Bayern e. V.
4. Regierung von Oberbayern

Bürgereinwände liegen nicht vor.

II. Beschluss:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

1) Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck vom 11.02.2025

Bereich Landwirtschaft:

nicht betroffen

Bereich Forsten:

Von dem Vorhaben ist Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG betroffen. Der Geltungsbereich umfasst 15,8 ha, S. 4/9 BegrBPlan (vgl. allerdings S. 19 Umweltbericht 34,1 ha), 1,2 ha davon bleiben in Randbereichen als Wald festgesetzt (S. 4 Umweltbericht). Die, laut Plan, betroffenen Flurnummern 63, 81, 82, 83, 44/8, 44/12 Gemarkung Nannhofen, 2429, 2430/2 Gemarkung Mammendorf sind mit Wald bewachsen oder werden als Waldweg dem Wald rechtlich gleichgestellt.

Der Hinweis zur abweichenden Flächengröße wird auf Ebene des Bebauungsplanes behandelt.

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

Abstimmung: 13:0

GR Altmann war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Die vorgesehene Nutzung des Baumbestandes als Bestattungswald bedeutet rechtlich betrachtet den Verlust der Waldeigenschaft. Dabei bleibt aber ein wesentlicher Teil der Waldfunktionen erhalten, weshalb in unversiegelten Bereichen auf eine Ersatzflächenforderung verzichtet werden kann.

Um die Waldfunktion dauerhaft zu sichern, soll als mögliche Folgenutzung der Fläche nach Auslaufen der Funktion Bestattungswald „Wald“ festgelegt werden. Dies gilt auch, wenn Teile der Fläche endgültig nicht als Bestattungswald genutzt werden. Dies ist in der Begründung zum B-Plan bereits annähernd so ausgeführt (S. 3).

Für den laut Begründung und Umweltbericht geplanten Waldumbau sollen die Vorgaben der sachgemäßen Waldbewirtschaftung gelten, was praktisch keine erheblichen Einschränkungen der geplanten Nutzung zur Folge hat. Es ermöglicht aber nach Nutzungsende die Rückkehr zur rechtlichen Waldeigenschaft, z. B. weil damit auf die Pflanzung nicht walddtypischer Bäume zu verzichten ist (vgl. S. 7 BegrBPlan).

Die vorgesehene Nutzung bedarf einer Genehmigung im Sinne des Art. 9 Abs. 2 BayWaldG. Die Genehmigung kann unter Beachtung der Rechtsgrundlagen durch Satzungsbeschluss der Gemeinde Mammendorf erreicht werden (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG).

Der Hinweis auf die Folgenutzung wird auf Ebene des Bebauungsplanes behandelt.

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

Abstimmung: 14:0

Um der Pflicht zur Bekämpfung waldschädlicher Insekten (hier insbesondere Borkenkäfer) nachzukommen, ist eine Entnahme befallener Bäume unverzichtbar (Ergänzung zu Umweltbericht S. 14). Dies gilt sowohl für Wald als auch für Bäume auf Nichtwaldflächen und liegt sicher auch im Interesse des Grundbesitzers.

Der Hinweis auf die Pflicht zur Bekämpfung waldschädlicher Insekten wird auf Ebene des Bebauungsplanes behandelt.

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

Abstimmung: 14:0

Dort wo die Waldfunktionen rechtlich gesehen entfallen (20 Stellplätze 300 m², S. 4 Umweltbericht, Andachtsplatz 75 m² + Erweiterungsoption 300 m², S. 10 BegrBPlan, WC 6 m², Ausbau Zufahrtswege 850 m², S. 23 Umweltbericht, Summe aktuell 1231 m²) ist zum Ausgleich der Funktionen ein flächengleicher Ersatzwald anzulegen. Dazu ist eine Fläche von 1300 m² auf der Flurnummer 2430/2 vorgesehen (S. 4 Umweltbericht).

Die notwendige Erlaubnis zur Erstaufforstung (Art. 16 BayWaldG) kann wie der Beschluss zur Rodung durch die Satzung der Gemeinde erteilt werden.

Aus der Pflanzliste bitten wir, den Faulbaum zu streichen, ggf. kann er durch den Gemeinen Schneeball ersetzt werden.

Der Faulbaum entwickelt auf Kahlflächenpflanzungen verdämmende Eigenschaften gegenüber weniger wuchskräftigen Gehölzen wie Eichen etc.

Der Pflanzplan soll einvernehmlich mit dem Forstrevier Fürstenfeldbruck, poststelle@aelff.bayern.de, nach forstüblichen Grundsätzen aufgestellt und umgesetzt werden. Die Kultur ist zu schützen, zu pflegen und nachzubessern bei Bedarf (Ausfall > 20 %).

Die Anlage der Hackschnitzelwege (max 1,20 m breit) und der Einfriedung soll wald-/baumverträglich umgesetzt werden.

Die Hinweise zu Pflanzliste, Abstimmung des Pflanzplans und Umsetzung der Wege und Einfriedungen werden auf Ebene des Bebauungsplanes behandelt.

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

Abstimmung: 14:0

Tritt nachträglich erhöhter Mehrbedarf an Versiegelung auf, ist die Ausgleichsbilanz entsprechend nachzuführen und umzusetzen.

Der Hinweis wird auf Ebene des Bebauungsplanes behandelt.

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

Abstimmung: 14:0

Wir bitten um eine Kopie der endgültigen Satzung.

Die Gemeinde wird eine Kopie der Satzung zu gegebener Zeit an das AELF verschicken.

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

Abstimmung: 14:0

2) Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 07.03.2025

[...] das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Mammendorf beabsichtigt mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Sondergebietes Bestattungswald zu schaffen.

Geltungsbereich:

Der Änderungsbereich der 39. Änderung liegt im Osten des Nebenortes Nannhofen in der Gemeinde Mammendorf. Er wird im Norden und Westen durch den Verlauf der Kreisstraße FFB 2, im Osten und Süden durch Flächen für die Landwirtschaft begrenzt. Das Plangebiet wird aktuell als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt und muss daher geändert werden.

Überörtliche Planung/Anpassung an den Regionalplan

Aufgrund der, wie in der Begründung dargelegten weitgehenden Erhaltung der Waldfunktion erfolgen keine Anmerkungen.

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Begründung:

Zu 2.1.:

Die genannten Grundsätze bzw. Ziele und deren Nummerierung im LEP sollten ergänzt werden.

Zu 2.2.:

Die regionalplanerischen Zielsetzungen sollten entsprechend nummeriert werden.

Die Begründung wird redaktionell geändert, um den Hinweisen zu entsprechen.

An der Planung wird festgehalten, die Begründung wird redaktionell geändert.

Abstimmung: 14:0

Sonstiges

Verfahrensvermerke:

Wir empfehlen grundsätzlich zur Orientierung, das Muster der Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21 zugrunde zu legen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sollte ergänzt werden, dass der Entwurf im Internet veröffentlicht und zusätzlich an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt wurde. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sollte ergänzt werden, dass diese elektronisch beteiligt wurde.

Bei der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist zu ergänzen, dass der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Es ist zudem der Hinweis auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB aufzuführen. Es sollte auch ergänzt werden, dass die in Kraft getretene Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet gestellt bzw. auf der Internetseite der Gemeinde Mammendorf einsehbar ist.

Zu 7.: Die Genehmigung durch das Landratsamt ist mit der Unterschrift der Kreisbaumeisterin, leitende Baudirektorin Karin Volk, sowie ausreichend Platz für das Dienstsiegel zu versehen.

Zu 9.: Die Bekanntmachung ist um die Unterschrift des 1. Bürgermeisters sowie dem Dienstsiegel zu ergänzen.

Der Hinweis auf die Verfahrensvermerke zur Bereithaltung und Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans wird im Rahmen der Billigung des Bebauungsplans bearbeitet.

Die weiteren Hinweise werden im Plan redaktionell geändert.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wird redaktionell überarbeitet.

Abstimmung: 14:0

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Für die vom Bebauungsplan umfassten Flurstücke liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

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

Auf die Ausführungen im Bebauungsplan (Parallelverfahren) wird insoweit verwiesen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Abstimmung: 14:0

Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden keine Bedenken erhoben.

Wasserrecht

Wir erheben keine wasserrechtlichen Einwände gegen die Änderung des FNP.

Straßenverkehrsamt

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

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die 39. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Bestattungswald Nannhofen“ der Gemeinde Mammendorf.

Dringend empfohlen wird jedoch die Freihaltung der Sichtdreiecke gemäß RAST an allen Grundstückszufahrten im Bebauungsplan zum Geh- und Radweg.

Der Hinweis auf die Sichtdreiecke gemäß RAST wird auf Ebene des Bebauungsplans bearbeitet.

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

Abstimmung: 14:0

Öffentliche Mobilität

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

Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen keine Einwände.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Abstimmung: 14:0

3) Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern e. V. vom 07.03.2025

[...] Wir nehmen als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Vorfeld

In der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durch Dipl.-Ing (FH) A. Scholz werden Vorkommen geschützter Arten vermutet und daher die Erstellung einer SaP sowie eine Erhebung vorhandener Biotop- und potentieller Quartiersbäume gefordert. Dem schließen wir uns an. Nur bei Kenntnis der tatsächlich vorkommenden Tierarten sowie ihrer Nist- und Aufenthaltshabitate können diese adäquat berücksichtigt und geschützt werden.

Bei der Begehung am 24.04.2024 wurden unter anderem zwei Rotmilane gesichtet. Befindet sich ein Rotmilan-Horst innerhalb des Sondergebiets, sind Störungen in den sensiblen Phasen (Nestfindungsphase, Eiablage) durch mit der UNB abgesprochene Maßnahmen zu vermeiden. Dies gilt ebenfalls für den erwähnten Wespenbussard (Vermeidung von Störungen während der Paarungs-, Brut- und Aufzuchtzeit (Ende April bis August) im Umkreis von 200 m (LfU 2016)). Aus früheren Begehungen des Geländes ist uns im Westen der Fläche ein großer Dachsbau in Erinnerung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Bebauungsplanes behandelt.

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

Abstimmung: 14:0

2. Stellplätze

*Bezugnehmend auf den Vorentwurf in der Fassung vom 26.11.2024 (S. 10) empfehlen wir die Stellplätze für die Besucher*innen des Bestattungswaldes auf ein Minimum zu reduzieren. Erstaunlicherweise sind dort keine Fahrrad Abstellplätze vorgesehen. Wir empfehlen diese in geringer Anzahl mit guter Absperrmöglichkeit.*

Wünschenswert wäre zudem eine zu schaffende + beschilderte Zuwegung für Fußgänger vom und zum Bahnhof über Parkstraße, FFB2 Unterquerung (Kläranlage) zum geplanten Andachtsplatz.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Bebauungsplanes behandelt.

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

Abstimmung: 14:0

3. Waldentwicklung

Positiv zu sehen ist der Umbau der reinen Fichtenbestände in einen stabilen Laubmischwald sowie der Erhalt der Biotopbäume. Die Schaffung weiterer Biotopbäume sowie der Verbleib von Totholzstümpfen sollte vorgesehen werden. Bei der Waldentwicklung ist auf klimaresistente Gehölze und Artenreichtum zu achten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entwicklung strukturreicher und ansprechender Bestattungsquartiere erfordert die Entwicklung naturnaher und stabiler Waldbestände mit einem hohen Alt- und Totholzanteil. Dies ist im Umweltbericht dargelegt (vgl. S. 14).

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

Abstimmung: 14:0

4) Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 19.02.2025

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

Planung

Die Gemeinde Mammendorf beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung eines Bestattungswaldes zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 15 ha) liegt in etwa 300 m Entfernung des Ortsteils Nannhofen an der westlichen Gemeindegrenze und wird im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Angrenzend befinden sich westlich und nördlich Straßen und jenseitig davon weitere Waldflächen bzw. ein Park. Östlich setzt sich das Waldgebiet teilweise auf dem Gemeindegebiet Egenhofens fort, ansonsten grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Südlich setzt sich das Waldgebiet ebenfalls fort. Es soll die Beisetzung mittels biologisch abbaubarer Urnen am Stammfuß von Bestandsbäumen gestattet sein. Neben bereits bestehender Durchwegung sollen im nördlichen Bereich des Plangebiets die Anlage von Stellplätzen (max. 300 m²) und Komposttoilette (max. 6 m²) sowie zentral im Plangebiet ein überdachter Andachtsplatz (max 75 m²) zulässig sein. Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans soll das Gebiet als Sondergebiet dargestellt bzw. durch die Aufstellung des Bebauungsplans als solches festgesetzt werden.

Bewertung

Das als Sondergebiet dargestellte Plangebiet liegt deutlich abgesetzt von bestehenden Siedlungseinheiten und birgt daher grundsätzlich die Gefahr einer gemäß LEP 3.3 (G) unerwünschten Zersiedelung der Landschaft. Auch wenn es sich bei dem Vorhaben aufgrund der Eigenart der geplanten Nutzung sowie der Zweckbestimmung nicht um eine Siedlungsfläche im Sinne des LEP handelt, die weder im Anwendungsbereich des Anbindegebots nach LEP 3.3 (Z) liegen würde, noch sich zur Anbindung weiterer Siedlungsflächen eignet, sollte geprüft werden, ob nicht eine andersgeartete Darstellung z. B. als Grünfläche erfolgen könnte, um damit etwaig zukünftig geplanten, siedlungsstrukturellen Fehlentwicklungen vorsorglich vorzubeugen.

Ergebnis

Bei entsprechender Berücksichtigung dieses Punktes stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Die Nutzung als Bestattungswald erfordert den nachhaltigen Erhalt der Waldbestände. Daher wird auf Ebene des Bebauungsplanes u. a. festgesetzt, dass die Bewirtschaftung, ausgenommen der Holznutzung, weiterhin nach den Artikeln 7, 9, 13, 14 und 15 des BayWaldG erfolgt. So ist sichergestellt, dass nach Nutzungsaufgabe als Bestattungswald die Wiederaufnahme der ursprünglichen Nutzung als Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG erfolgen kann.

Aufgrund der Nutzungsänderung der Waldflächen ist die Ausweisung als Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung nach § 11 BauNVO angezeigt.

Trotz der Nutzungsänderung bleibt der äußerliche Charakter der Flächen dauerhaft erhalten. Im Norden, Süden und Osten des Geltungsbereiches schließen sich, im Norden lediglich durch eine Straße getrennt, weitere Waldflächen an, so dass der Bestand insgesamt erhalten bleibt. Eine Entwicklung von Siedlungsgebieten ist damit nachhaltig ausgeschlossen.

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

Abstimmung: 14:0

Beschluss 1:

Billigungsbeschluss:

Die im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Bestattungswald Nannhofen“ auf den Flurstücken 63, 81, 82, 83, 44/8, 44/12, Gemarkung Nannhofen, und 2429, 2430/2, Gemarkung Mammendorf, vorgebrachten Einwände, Hinweise und Anregungen werden entsprechend den vorstehenden Beschlüssen beachtet bzw. abgewogen. Die beschlossenen Änderungen sind vom Architekten in den Vorentwurf vom 26.11.2024 einzuarbeiten.

Der Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes erhält die Fassung vom **29.04.2025**.

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Bestattungswald Nannhofen“ auf den Flurstücken 63, 81, 82, 83, 44/8, 44/12, Gemarkung Nannhofen, und 2429, 2430/2, Gemarkung Mammendorf, samt Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **29.04.2025** einschließlich 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.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

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

Gemeinde Mammendorf, den 30. April 2025

Josef Heckl
Erster Bürgermeister

