



Gemeinde Mauern **Landkreis Freising**

Begründung

16.Änderung des Flächennutzungsplans

Verwaltungsgemeinschaft Mauern
Gemeinde Mauern
Schloßplatz 2
85419 Mauern

Planverfasser

HEINZ PFLÜGER PARTNER ARCHITEKTEN GmbH
Auf dem Plan 5
85368 Moosburg a.d. Isar

Grünordnung

Büro Freiraum Berger Fuchs PartG mbB
Oberer Graben 3a
85354 Freising

Vorentwurf/Entwurf vom 10.03.2026 (Erste Auslegung)
geändert am
Endfassung vom

A Anlass und Erfordernis der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes trägt der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Hörgersdorf Rechnung.

B Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan umfasst die Flurnummern 712/2, 712/3, 712/4, 819/4, 819/3 mit der Gemarkung Hörgersdorf. Das Planungsgebiet wird südlich von der Ortsstraße, westlich und östlich von privaten Hofstellen und Wohngebäuden, nördlich von privaten Grünflächen bzw. Grünbestand begrenzt. Der Regionalplan München setzt das Gebiet als allgemeinen ländlichen Raum fest. Das Gebiet liegt im Landschaftsraum Tertiäres Hügelland. Ein überörtliches und regionales Biotopverbundsystem zieht sich entlang des Mauerner Baches zwischen Hörgersdorf und Mauern.

Das Planungsgebiet liegt auf einer am Ortsrand gelegenen Hangfläche, die aktuell landwirtschaftlich (Intensivgrünland) genutzt wird. Angebunden ist das Planungsgebiet durch vorhandene Ortsstraße.

Die Gemeinde Mauern besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Stand November 2021). Der Umgriff des Bebauungsplans ist hierin als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ definiert.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit notwendig, da die überplante Fläche für die geplante Nutzung in folgende Flächen umgeplant werden soll:

Bebaute Ortsbereiche, Ausgleichsflächen / Grünflächen.

Das Gebiet liegt nicht in Überschwemmungszonen. Die Hanglage trennt Hörgersdorf von relevanten Hochwasserzonen des Mauerner Baches und des Mühlbaches.

Die seitens Verkehr zu erwartenden Lärmimmissionen sind zu vernachlässigen.

Näheres regelt der Bebauungsplan und seine Festsetzungen.

Die bislang landwirtschaftlich (Intensivgrünland) genutzten Flächen auf den Flurstücken 712/2, 712/3, 712/4, 819/4, 819/3 des Planungsumgriffs befinden sich im Eigentum der Bauherren. Aufgrund des Wachstums der Gemeinde Hörgertshausen wird ein neues Wohngebiet für Einfamilienhaus-grundstücke, größtenteils für die einheimische Bevölkerung, benötigt.

C Planungskonzept

Der Planungsbereich soll mit Änderung des Flächennutzungsplanes als bebauter Ortsbereich ausgewiesen werden. Hierdurch soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110, „Hörgersdorf“ durchgeführt.

D Erschließung

Der Planbereich ist über die vorhandene Ortsstraße erschlossen.

E Umweltbericht

E 1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

E 1.1 Ziel und Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung der ehemaligen landwirtschaftlich (inkl. Ausgleichsfläche) genutzten Flächen am östlichen Siedlungsrand des Ortes Hörgersdorf für den Wohnungsbau geschaffen werden.

E 1.2 Standort der Planung

Der Planungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Hörgersdorf an der vorhandenen Dorfstraße.

E 1.3 Art der Planung

Auf dem Gelände soll ein bebauter Ortsbereich mit Ortsrandeingrünung dargestellt werden. Die konkrete Planung erfolgt auf der Ebene des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens (Bplan Nr.110 „Hörgersdorf“).

E 1.4 Städtebauliche Rahmendaten

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 6060 m².

E 1.5 Darstellung der zu berücksichtigenden Fachpläne und Fachgesetze

Im Bauleitplan werden die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser- und der Emissionsschutzgesetze sowie die Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mauern zu Grunde gelegt.

E 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

E 2.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange

Auf Grund der städtebaulichen und naturräumlichen Situation sowie der vorgesehenen Nutzung reicht die vorhandene Datenlage aus, um eine umweltrechtliche Bewertung vornehmen zu können.

E 2.2 Bestandsaufnahme/Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage:	Gemeinde Mauern (Lkr. Freising), östlicher Ortsrand
Naturraum:	Alpenvorland, Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten, Landschaftsraum Donau-Isar Hügelland
Geologie/ Böden:	Böden: Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) Geologie: Tertiär/Miozän, Obere Süßwassermolasse, Kies (Quarz-dominiert, mit Kristallin- und kleineren Karbonat-Geröllen), wechselnd sandig, selten verfestigt
Topografie:	Das Gelände steigt ausgehend von der Dorfstraße um etwa 5m an.
Wasserhaushalt:	Niederschlagswasser versickert auf den Landwirtschaftlichen Flächen oder sammelt sich im Straßenentwässerungsgraben. Dieser leitet es in den Vorfluter im südlichen Taleinschnitt.
Reale Vegetation und Nutzung:	Intensivgrünland und vereinzelte Heckenstrukturen an der Böschung zur Dorfstraße. Potenziell natürliche Vegetation: Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen Hain-simsen-Buchenwald; örtlich mit Zittergrasseggen-Stieleichen- oder Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.
Typische Biotope und faunistische Ausstattung:	Das Planungsgebiet im Bereich des Intensivgrünlands ist als ökologischer Defizitraum anzusehen, es handelt sich um ein ökologisch verarmtes Agrargebiet. Es sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Die artenschutz-rechtliche Untersuchung vom März / September 2025 ergab ebenfalls keine relevanten Ergebnisse (Anlage 2 saG)
Kleinklima:	Zentrale, größere noch verbleibende und zudem unversiegelte Fläche im Ort, Niederschlagsdurchschnitt ca. 780 mm / Jahr
Ökologische Funktion:	Geringe ökologische Relevanz.
Landschaftsbild/ Erholung:	Keine nennenswerte Erholungsfunktion, Südhang mit Blickrichtung Alpenvorland - Alpen
Öffentliche Nutzbarkeit:	Das Gelände ist öffentlich bedingt zugänglich. (landwirtschaftliche Nutzung)
Raumempfindlichkeit:	ökologischer Defizitraum (Intensivgrünland, Stoffeintrag) offene Feldflur, wertvollere Heckenstrukturen an der Böschungslinie

E 2.3 Prognose des Umweltzustandes

E 2.3.1 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden auf Grundlage von bestehendem Datenmaterial und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet. Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet.

Schutzgut Mensch

Auf das Quartier wirken von Süden her die Straßenverkehrsgeräuschimmissionen der Ortsstraße ein. Eine Erholungsfunktion des Planungsgebietes ist im Bestand, außer den begleitenden Heckenstrukturen nicht gegeben. Die Verkehrsbelastung der bisher gering frequentierten Erschließungsstraße wird durch die Erschließung des Planungsgebietes geringfügig steigen. Die zusätzliche Verkehrsbelastung des Kfz-Verkehrs durch das Planungsgebiet ist daher als unkritisch anzusehen.

Für den Bebauungsplan wurde ein Immissionsgutachten erstellt durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH 85250 Altomünster. Beurteilungs- und Bewertungsgrundlage bildet die VDI 3894 Blatt 2 (Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen – Methode zur Abstandsbestimmung – Geruch). Gemäß Untersuchungsbericht vom 12.12.2025, Auftrags-NR. 9289.1/2025 – TM bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) werden die Abstandsvorgaben vollumfänglich erfüllt.

Als gestalterische Maßnahme ist eine angemessene Bepflanzung der Baufelder vorgesehen (Baumpflanzungen festgesetzt pro m² sowie Begrünung von 60% der Fläche). Sport- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der nächstgelegenen Ortschaft Mauern. Diese Erholungsfunktionen werden durch die Planungsmaßnahmen nicht belastet. Die Heckenstrukturen werden im Süden der Baufläche ausgeglichen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Lebensraumverlust, Isolation, Störung

Das überwiegend unversiegelte Gebiet bietet mit seinen landwirtschaftlich genutzten Flächen wenig erkennbaren Lebensraum für Flora und Fauna.

Die versiegelten Flächen in der Nachbarschaft wie Gebäude, Feldweg, Straße und Hofstellen stellen keinen bedeutenden Lebensraum dar. Im Rahmen der Planungsmaßnahmen entstehen durch Eingrünung sowie die Ausgleichsmaßnahmen unterschiedliche floristische und faunistische Lebensräume.

Ausgleichsmaßnahmen

Der gemäß §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe a BauGB erforderliche Ausgleich wird auf dem Grundstück ausgeglichen. Nicht auszuschließende Eidechsenvorkommen werden nach den Vorgaben der Anlage durchgeführt (inkl. evtl. erforderliche Vergrämung) und auf dem Flurstück 711 Gemarkung Schweinersdorf ausgeglichen (nach Angaben und Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Begutachtung)

Schutzgut Boden

Versiegelung und Überbauung

Das Planungsgebiet wird als landwirtschaftliche Nutzfläche und Versorgungsfläche bewirtschaftet/genutzt; unmittelbar angrenzend finden sich ortstypische Hofstellungen mit Mischbauten. Die geplante Versiegelung durch Gebäude, Verkehrswege und anderen befestigten Flächen liegt bei ca. 40%.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Bodenverhältnisse leicht gestört. Die Wasserrückhaltefähigkeit ist gering bis mittel. Die Baumaßnahme und Umstrukturierung der Flächen wirken sich mit ca. 40% vollständiger Versiegelung relativ negativ aus.

Geotechnisches Gutachten (Anhang 4)

Das Geotechnische Gutachten wurde durch IMH GmbH aus Engersberg durchgeführt. (16.01.2025) Bei der geotechnischen Bodenuntersuchung konnten keine kontaminierten Böden gefunden werden. Die Versickerung der angetroffenen Böden ist als ausreichend anzusehen. Die Empfehlungen des Gutachters sind umzusetzen.

Schutzgut Wasser

Gefährdung von Oberflächengewässer

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Mauerner Bach mit zugehöriger Uferbegleitvegetation befindet sich in circa 1km Entfernung zum Baugebiet.

Gemäß amtlichen Grundlagen/Bayern-Atlas ist das HQ-100 lediglich für den Bereich des Mauerner Bachs relevant (Hochwasserschutz Gemeinde Mauern/Bestand).

Gefährdung von Grundwasservorkommen

Das Grundwasser steht bei einer Höhe von ca. 432 m ü. NN an, folglich ist im Baugebiet Grundwasser in einer Tiefe von ca. 32m unter Gelände vorzufinden. Altlasten sind keine registriert, eine Erkundung liegt nicht vor. Der Oberflächenwasserabfluss im Planungsgebiet wird erhöht, die Versiegelungsbilanz ist eher negativ zu beurteilen.

Wasserhaushalt

Die Planung berührt bestehende Retentionsflächen, wenn auch Intensivgrünland, für das anfallende Niederschlagswasser. Sie werden durch Umsetzung der Bebauung reduziert. Die Versiegelung im Areal wird erhöht. Durch soweit technisch mögliche Versickerungsmaßnahmen verbleibt allerdings ein Teil des Niederschlagswassers dennoch im Kreislauf. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Hochbauten wird über die Grundstücksfläche abgeleitet. Unverschmutztes Niederschlagswasser der restlichen Flächen (überwiegend Grünflächen) werden wie im Bestand auf dem Grundstück versickert.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch die Planungsmaßnahme wird die Fläche des ökologisch verarmten Agrargebietes mit guten Erzeugungsbedingungen verringert.

Kulturgüter

Denkmäler oder kulturhistorisch wertvolle Bereiche sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 500m liegen zwei Bodendenkmäler vor: (D-1-7537-0413 - Verebener Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung) und (D-1-7537-0283 - Siedlung des Altneolithikums (Linearbandkeramik), des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik, Gruppe Oberlauterbach) und des Jungneolithikums (Münchshöfen, Altheimer Kultur). Bereits jetzt existieren in unmittelbarer Nähe Neubauten/bestehende Siedlungsstrukturen mit privatem Grün.

Sonstige Sachgüter

Wald ist nicht vorhanden, jedoch überwiegend landwirtschaftliche Flächen mit guten Erzeugungsbedingungen. Nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan befindet sich südlich des Planungsgebiets eine Fläche für Fichten/Mischwaldaufforstungen.

E 2.4 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen

E 2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Beschreibung von Maßnahmen, mit denen Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden oder vermindert werden

Grundsätzlich wurden bei der Planung die Anforderungen der Umweltfachgesetze, insbesondere des Bundesimmissionsschutzgesetzes und des Wasser- sowie des Naturschutzgesetzes beachtet. Im Vollzug dieser Gesetze erhält die Planung für einzelne Schutzgüter die folgenden Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Keine isolationsfördernden Einfriedungen (nicht bodenbündig)
- Gärtnerisch gestaltete private und öffentliche Grünflächen (keine Kiesschüttungen als Vegetationsersatz)
- Festlegung einer Ausgleichsfläche für Eidechsen südlich Feldgehölz
- Festsetzung von Pflanzungen mit standort- und biotopgerechten Laubgehölzen innerhalb der Baufelder
- Artenschutzrechtliche Begutachtung: soweit möglich Erhalt von Vegetationsstrukturen. Bei Rodungen keine Eingriffe während der Vogelbrutzeit

Schutzgut Wasser

- dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers über gewachsenem Boden fördern; Versiegelung auf ein Minimum reduzieren
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Altlasten Entsorgung falls notwendig

Schutzgut Boden

- Beschränkung der Versiegelung auf das festgesetzte Maß
- Kompakte Bauweise
- Altlastenentsorgung bzw. –Sicherung soweit notwendig
- Gärtnerisch gestaltete private und öffentliche Grünflächen (keine Kiesschüttungen als Vegetationsersatz) mit hohem Anteil an Oberboden
- Kontrolle Aushubmaterial auf Verunreinigungen nach LVGBT sowie DK0 und DK1 nach DepV

Schutzgut Klima und Luft

- Pflanzung von Bäumen
- Versickerung auf dem Grundstück
- Gärtnerisch gestaltete private Grünflächen (keine Kiesschüttungen als Vegetationsersatz)

Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

- Baumpflanzungen
- Gärtnerisch gestaltete private Grünflächen (keine Kiesschüttungen als Vegetationsersatz)

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

- Die Ausgleichsfläche im Norden der Baufelder soll die Gebäude Grünordnerisch einrahmen und die dörfliche Bausituation abschließen.

E 2.4.2 Ausgleichsbedarf

Ein ausgleichspflichtiger Eingriff ist durch die Darstellung des Bereiches als bebaute Ortsbereiche gegeben, da mit dem parallel hierzu stattfindenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 eine erhöhte Versiegelung im Vergleich zum Bestand vorliegt.

E 2.5 Gesamtschau der Umweltauswirkungen

In der Gesamtbetrachtung der Flächennutzungsplanänderung und der parallel hierzu stattfindenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 ergeben sich folgende Schwerpunkte im Hinblick auf die Umweltauswirkungen:

- Versiegelung von unversiegelten Flächen
- Verlust von Ackerland/Grünland

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

- Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden
- Neupflanzungen erfolgen
- Grünflächen zur Verfügung gestellt werden können
- Aus Sicht des Umweltschutzes bleibt die Tatsache der Störung und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

E 3 Zusätzliche Angaben

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt. Die Unterlagen werden im Verfahrensverlauf aktualisiert und adaptiert. Im Vollzug der Umweltfachgesetze sind keine Unsicherheiten derart aufgetreten, dass sich durch andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung einer Umweltverträglichkeit ergeben könnte.

E 4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Überwachungsmaßnahmen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 festgelegt.

E 5 Zusammenfassung

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand von Hörersdorf. Auf dem Gelände sollen Einfamilienhäuser entstehen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 6060m².

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

- Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch die geplante Versiegelung
- Versiegelung
- Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen.
- (mögliche Altlasten)

Durch die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung werden landwirtschaftliche Nutzflächen aufgegeben und in bebaute Ortsbereiche umgewandelt.

Aus der Sicht der Umwelt bleibt die Tatsache der Störung und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen. Die Versiegelungsbilanz ist negativ, ein Eingriffsausgleich erfolgt.

Freising, 10.02.2026